

HEC Montréal

Démarchandiser le logement : le potentiel des fiducies d'utilité sociale

par

Matisse Gagnon

Sciences de la gestion

(Spécialisation Gestion de l'innovation sociale)

*Mémoire présenté en vue de l'obtention
du grade de maîtrise ès sciences en gestion
(M. Sc.)*

Matisse Gagnon
HEC Montréal
Yves-Marie Abraham

Janvier 2026

© Matisse Gagnon, 2026

CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE

La présente atteste que le projet de recherche décrit ci-dessous a fait l'objet d'une évaluation en matière d'éthique de la recherche avec des êtres humains et qu'il satisfait aux exigences de notre politique en cette matière.

Projet # : 2025-6326

Titre du projet de recherche : Démarchandiser le logement au Québec : pourquoi les fiducies foncières communautaires peinent à s'implanter comme modèle alternatif?

Chercheur principal : Matisse Gagnon

Directeur/codirecteurs : Yves-Marie Abraham, Professeur - HEC Montréal

Date d'approbation du projet : 17 février 2025

Date d'entrée en vigueur du certificat : 17 février 2025

Date d'échéance du certificat : 01 février 2026



Maurice Lemelin
Président
CER de HEC Montréal

Signé le 2025-02-17 à 15:59

Résumé

Dans le contexte de la « crise » du logement qui sévit actuellement au Québec, la marchandisation du logement est identifiée comme l'une des causes profondes de ces crises répétées. En soumettant le logement aux logiques de valorisation du capital, ce phénomène contribue à restreindre l'accès au logement abordable pour le plus grand nombre. L'une des solutions possibles à la crise actuelle serait donc de démarchandiser celui-ci. Mais, qu'est-ce signifie ce terme de plus en plus mobilisé dans l'espace médiatique ? Cette recherche propose tout d'abord de définir ce que signifie « démarchandiser » en prenant appui sur les thèses de Karl Marx et Karl Polanyi. Ensuite, à partir d'une revue de la littérature et d'une série d'entretiens semi-dirigés avec des actrices clés du milieu, cette recherche examine les dimensions juridiques, financières et administratives de la fiducie d'utilité sociale pour en évaluer le potentiel en matière de démarchandisation. Les résultats montrent que la FUS constitue un outil de protection de patrimoine robuste, capable de soustraire de manière pérenne un patrimoine aux logiques spéculatives. Toutefois, ses modalités de financement et son administration demeurent des freins importants à la réalisation de son plein potentiel de démarchandisation.

Mots clés : fiducie d'utilité sociale, logement, marchandisation, abordabilité

Méthodes de recherche : analyse documentaire et entretiens semi-dirigés

Table des matières

Résumé.....	3
Table des matières.....	4
Liste des figures.....	6
Liste des abréviations	7
Remerciements	8
Introduction.....	9
Chapitre 1. La marchandisation du logement.....	16
1.1. Petite histoire de la marchandisation du logement	17
1.2. Déloger le marché avec Polanyi	23
1.3. Comment démarchandiser le logement ?	27
Chapitre 2. Méthodologie.....	31
Chapitre 3 : La fiducie d'utilité sociale, d'abord une question de droit.....	37
3.1. D'où vient la fiducie ?.....	37
3.2. La fiducie d'utilité sociale : une propriété sans propriétaire.....	38
3.3. Quelques exemples du Québec et d'ailleurs	42
3.4. Apports et limites de la FUS par rapport à l'OBNL en matière de logement abordable	50
Chapitre 4 : Le financement, c'est le nerf de la guerre!.....	57
4.1. Les éléments à financer.....	57
4.2. Les modes de financement possible.....	59
4.3. Apports et limites de la FUS pour financer de l'immobilier abordable.....	65
4.4. Des pistes pour faciliter le financement des FUS	73
Chapitre 5. Des fondations démocratiques à construire... ..	79
5.1. Les modalités d'administration d'une FUS : deux exemples québécois	80
5.2. La FUS, un véhicule moins démocratique que l'OBNL et la coopérative ?.....	87
5.3. Apports et limites de la FUS en matière d'administration.....	92

5.4. Démocratiser la FUS ?	93
Chapitre 6 : Les FUS à la rescousse de la « crise » du logement ?	98
6.1. Le primat de la valeur d'usage sur la valeur d'échange.....	99
6.2. L'accès au logement au-delà de la régulation marchande ?	103
6.3. Les limites à la démarchandisation du logement via les FUS	107
Conclusion	110
Bibliographie	115
Annexe 1.....	127
Guide d'entretien	127

L'écriture inclusive, inspiration du livre *Le consumérisme à travers ses objets* de Jeanne Guien, sera guidée par le modèle d'écriture inclusive proposé par Isabelle Stengers « à savoir l'utilisation arbitraire du féminin de temps en temps. L'effet de surprise me semble plus adéquat au but recherché que la lourdeur des doublets » (Stengers, 2006).

Liste des figures

Figure 1 : Représentation visuelle de l'équité (FHCQ, 2025)

Figure 2 : Le montage financier par phase de la FUS Angus (Yaccarini, 2025)

Figure 3 : La création de la FUS de l'Écoquartier Louvain (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024)

Liste des abréviations

CA : Conseil d'administration

CDPQ : Caisse de dépôt et placement du Québec

CSN : Confédération des syndicats nationaux

FFC : Fiducie foncière communautaire

FTQ : Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec

FUS : Fiducie d'utilité sociale

MRC : Municipalité régionale de comté

OBNL : Organisme à but non lucratif

SCHL : Société canadienne d'hypothèque et de logement

SDÉL : Société de développement de l'Écoquartier Louvain

SHQ : Société d'habitation du Québec

TAL : Tribunal administratif du logement

Remerciements

Écrire un mémoire, c'est monter à bord de montagnes russes. Il y a des montées abruptes et des descentes raides. C'est excitant et épuisant. Et beaucoup plus agréable lorsque l'on est accompagné.

Je tiens tout d'abord à remercier toutes les personnes qui ont accepté de contribuer à ce mémoire par les entretiens qu'elles m'ont accordés. Vos témoignages forment la richesse de cette recherche. Je remercie également les professeurs qui m'ont épaulé durant mon parcours académique. Un merci spécial à Jean-François Soublière pour son aide au travers des demandes de bourse et à Benoit Pépin pour la finesse de ses réponses éclairant l'œuvre de Polanyi. Un énorme merci également à mon directeur, Yves-Marie Abraham, pour tes nombreuses relectures, pour ta générosité (sans bornes) de commentaires et la confiance que tu m'as insufflée pour persévérer dans cette aventure. Nos collaborations vont me manquer.

Je tiens également à souligner le soutien inestimable de la part de mon entourage. Merci à tous ceux et celles qui m'ont offert leur écoute lorsque j'en avais besoin et qui m'ont changé les idées à d'autres occasions. Merci à ma mère qui a répondu chaque fois au téléphone pour m'encourager : objectif → réalisation. Merci à mon père pour nos discussions animées, son temps et ses réponses précieuses à mes questions sur le logement. Merci à ma grand-mère pour ses grilled cheese et ses cafés filtres. Je remercie également Magalie pour ses textos réconfortants et Gaël & Théo pour leur soutien constant. Un merci tout spécial à mon amie Anne-Sophie de m'avoir donné du courage quand j'étais à mon plus bas. Un merci tout spécial à mon amie Laurence qui m'a offert ses encouragements ainsi que de nombreuses relectures et recherches juridiques. Un merci rempli d'amour à Simon qui a eu une écoute et une patience infini.

Finalement, un merci gigantesque à mes collègues GIS actifs. Votre amitié a été une source de réconfort et de motivation afin d'arriver à bout de cette épreuve. Merci particulièrement à Hugo de m'avoir rassuré quand j'en avais besoin, à Marie-Jeanne d'avoir cru en moi et d'avoir été une formidable partenaire d'étude, à Vincent pour son amitié et finalement à Jacob pour sa camaraderie et ses précieux conseils. J'espère que ces amitiés perdureront !

Introduction

La crise du logement au Québec ne date pas d'hier. En effet, cette crise sévit depuis le début des années 2000 et ne montre pas de signe de ralentissement (IRIS, 2025). Le taux d'inoccupation ainsi que la montée des prix des loyers sont des indicateurs quantitatifs de cette crise, qui peut de plus être évaluée par le sentiment d'insécurité résidentielle ressentie, soit la crainte de perdre son logement (INRS, 2021). On considère généralement qu'il y a pénurie de logements quand le pourcentage de logements locatifs vacants dans un lieu donné est inférieur à 3% du parc (SCHL, 2024). Or, tel est le cas dans 52 des 54 grands centres urbains du Québec (SCHL, 2024). La situation est d'autant plus problématique que les logements à loyers abordables, par exemple de la ville de Gatineau, ont un taux d'inoccupation de 0,2%, tandis que l'offre de logements à loyer élevé dépasse la demande en affichant un taux d'inoccupation à 6%. Même si la mise en chantier de nouvelles constructions augmente dans certaines régions du Québec, l'Institut de recherche et d'information socioéconomique (IRIS) souligne que la crise du logement est une crise de l'abordabilité et qu'elle ne se règlera pas sans contrôle des loyers ni sans prioriser les logements sociaux (Boucher, 2025).

En plus du bas taux d'inoccupation, cette crise du logement se manifeste aussi par une hausse soutenue du coût des loyers. Pour être considérés comme abordables, les ménages ne doivent pas allouer plus de 30% de leur revenu au paiement des frais de logement mensuel. Ces frais contiennent, le cas échéant, « les paiements hypothécaires, le loyer, l'impôt foncier, les charges de copropriété ainsi que les frais d'électricité, de chauffage et d'eau, et les autres services municipaux » (Institut de la statistique du Québec, 2021). Au Canada, la proportion de ménages vivant dans un logement inabordable par rapport à leur revenu équivalait à 22% en 2022 et cette proportion n'a pratiquement pas évolué puisqu'elle correspondait à 21,5% en 2018. La difficulté des ménages à trouver un logement abordable s'explique par le coût des logements qui a considérablement augmenté : au Québec, le loyer moyen d'un 4 1/2 à louer est passé de 1222\$ par mois en 2020 à 1828\$ en 2024 (RCLALQ, 2024). Alors que le coût des loyers explose, les salaires ne suivent pas. Par exemple, le salaire minimum au Québec a augmenté de 31% entre 2018 et 2024 tandis que les loyers ont augmenté de 42% en moyenne sur la même période (Hébert-Bernier, 2025). Parallèlement, le tribunal administratif du logement (TAL) suggérait en 2025 une augmentation des loyers de 5,9%, un record en 30 ans. Cette hausse est venue affecter négativement l'abordabilité des loyers (Pavic, 2025). D'ailleurs, les

augmentations de loyer sont souvent plus élevées que celles proposées par le TAL. À Sherbrooke, à Montréal et à Saguenay, les augmentations de loyer de 2023 à 2024 ont été, respectivement, en moyenne, de 8,8%, 8,6% et 6,3%. En effet, rien n'oblige les propriétaires à se conformer aux recommandations du TAL.

Par ailleurs, la pénurie de logements abordables frappe particulièrement les personnes âgées, les personnes immigrantes et les femmes, ces dernières vivant davantage de précarité économique et de violence liée au domicile que les hommes (ex. : violence conjugale, harcèlement du propriétaire ou du chambreur, etc.) (FRAPRU, 2024). Cette pénurie précarise plus généralement les ménages, les pousse à allouer une trop grande part de leur revenu au paiement du loyer et accroît leurs risques de se retrouver en situation d'itinérance. En 2022, être évincé de son logement constituait le premier facteur expliquant les nouvelles situations d'itinérance. Ces évictions forcées sont souvent appelées *rénovictions*, mot-valise constitué des mots rénovation et éviction. Les rénovictions forment une pratique consistant « à prétexter des rénovations majeures dans un logement généralement peu dispendieux, afin de déloger le locataire avant de le revendre ou de le louer beaucoup plus cher » (FRAPRU, 2024). Bref, le poids de la crise du logement est porté de manière disproportionnée sur les épaules des ménages à faible revenu et déjà vulnérables, qui ressentent davantage d'insécurité résidentielle.

Diverses explications sont données à cette crise. Le gouvernement en place actuellement, dirigé par François Legault (CAQ), a longtemps nié la crise du logement et a contribué à l'aggraver en mettant en place des dispositifs légaux favorables aux propriétaires (FRAPRU, 2025). La ministre de l'Habitation France-Élaine Duranceau a notamment modifié les règles de la cession de bail et la méthode de calcul des hausses de loyers, au désavantage des locataires. Les loyers ont augmenté de près de 50% depuis l'arrivée au pouvoir de la CAQ en 2018 (FRAPRU, 2025).

Dans les médias comme le Journal de Montréal, on met en cause la hausse de l'immigration, surtout l'immigration temporaire, qui fait selon eux grimper la demande de logements en flèche (Bock-Côté, 2024). Toutefois, l'immigration temporaire représente en 2025 seulement 7,5% de la population canadienne et le Québec accueille uniquement 19% de cette tranche de la population (Gouvernement du Canada, 2025). Le taux d'inoccupation des logements à Montréal en 2019 était de 1,6%, avec 40 000 immigrants internationaux et 50 000 résidents non permanents (Fillion, 2024). Or, en 2023, avec une hausse de l'immigration passant à 60 000 immigrants internationaux et près de 150 000 résidents non permanents, le taux

d'inoccupation était toujours à 1,6%. Sans nier la pression supplémentaire que l'immigration exerce sur la demande, cette cause reste superficielle. Les médias relèvent aussi les impacts sur cette crise des taux d'intérêt élevés, de la flambée des coûts des matériaux et de la réglementation municipale restrictive (Gosselin, 2024). Pour le journaliste Francis Gosselin du Journal de Montréal, il faudrait plutôt remercier les propriétaires privés qui ont contribué à la construction de davantage de logements pour les locataires en investissant bravement en immobilier.

Selon une recherche de l'IRIS, les promoteurs immobiliers privés, grands gagnants de cette crise, ont justement pu jouir de la rentabilité de leurs investissements, autant dans la propriété locative, la construction et le marché hypothécaire (Gaudreau & Héon Cliché, 2024). En effet, cette rentabilité s'est soit maintenue à des niveaux appréciables, soit a considérablement augmenté. Pourtant, le gouvernement met de l'avant qu'il faut assouplir la réglementation et les processus administratifs publics qui encadrent les projets immobiliers privés, puisque celles-ci seraient un frein au développement de l'offre de logements. Or, l'offre résidentielle a crû au même rythme que celle de la population québécoise depuis les années 2000, alors que l'abordabilité résidentielle et l'accès aux logements locatifs se sont dégradés. Le ralentissement de la construction est causé, selon les promoteurs immobiliers, par un processus d'approbation des projets immobiliers interminable, un manque de main-d'œuvre, une augmentation des coûts des matériaux de construction et la hausse des taux d'intérêt pour lutter contre l'inflation (Radio-Canada, 2023).

De leur côté, les groupes communautaires et militants pour un droit au logement s'efforcent de militer pour davantage de logements sociaux (FRAPRU, 2025). Le logement social se définit comme « un modèle d'habitation dont la propriété est collective et sans but lucratif » (FRAPRU, 2024). Il ne répond pas à des intérêts privés, mais a comme mission d'assurer un logement de qualité qui répond aux besoins et aux revenus des locataires. Les groupes communautaires déplorent fortement le désinvestissement de l'État dans la construction de logements sociaux, car les subventions permettaient d'offrir des loyers au coût inférieur au marché privé. Les trois modèles classiques du logement social sont les habitations à loyer modique (HLM), les coopératives d'habitation (Coop) et les organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation. Au Québec, le logement social est généralement communautaire, vu le rôle qu'il joue dans les communautés locales. Selon les groupes militant pour le droit au logement, dont le FRAPRU et le RCLALQ, le logement social devrait doubler de place dans

le parc locatif, soit passer de 11% à au moins 20% d'ici les 15 prochaines années pour résorber la crise. Le logement social permet de plus de freiner la spéculation immobilière - acheter des biens immobiliers dans le but de faire du profit - en limitant les variations de prix dues à des investissements spéculatifs. La spéculation immobilière, qui mise sur la hausse des prix des propriétés pour les revendre plus cher, « provoque un décalage entre les prix de l'immobilier et la capacité de payer des ménages », réduisant le nombre de logements abordables disponibles (FRAPRU, 2024).

Il est possible de constater que cette crise du logement n'est donc pas un phénomène récent ni conjoncturel, mais plutôt une situation critique qui ne cesse de se dégrader au fil des décennies. Malgré les différentes tentatives de solutions mises en place, il s'avère que la situation ne change pas. Les causes et solutions mentionnées précédemment restent en surface et ne parviennent pas à garantir un véritable droit au logement pour toutes. D'où vient donc le problème ?

David Madden et Peter Marcuse, auteurs de *Défendre le logement* publié en version originale anglaise en 2016, analysent l'état du marché immobilier en régime capitaliste et les processus de marchandisation du logement qui s'y rattachent (Madden & Marcuse, 2024). Ils mettent en cause une tendance à la marchandisation du logement. Sa fonction première d'être un foyer, un lieu de protection et de stabilité, est relayé au second plan. Le logement devient plutôt un moyen d'accumuler du capital. Les auteurs ajoutent trois facteurs spécifiques qui contribuent à cette marchandisation du logis à l'ère du capitalisme néolibéral mondialisé. Tout d'abord, la « *déréglementation* » lève certaines restrictions entourant l'immobilier en établissant de nouveaux règlements en favorisant sa marchandisation. Le Québec suit cette tendance, comme il a déjà été évoqué. La ministre de l'Habitation a fait adopter en février 2024 le projet de loi 31 qui permet dorénavant aux propriétaires de refuser une cession de bail¹ sans motif sérieux, ce qui fragilise un droit qui protégeait les locataires des hausses abusives de loyer (Radio-Canada, 2024). Dans le même ordre d'idée, une modification au Règlement sur les critères de fixation de loyer a été déposée le 3 septembre 2025 par cette même ministre (RCLALQ, 2025). Cette modification permet maintenant aux propriétaires d'inclure un taux *garanti* de 5 % de

¹ La cession de bail permet à un locataire de transférer son bail à une autre personne, qui devient alors responsable du logement. Historiquement, ce mécanisme a notamment servi à empêcher des hausses abusives de loyer : comme le bail est cédé au lieu de résilié, le propriétaire ne peut pas en profiter pour imposer un nouveau loyer plus élevé.

leurs dépenses d'entretien et de rénovation dans leurs prochaines augmentations de loyer annuelles (Bordeleau, 2025). Si l'on fait la moyenne depuis 2008, ce taux variait plutôt entre 2,5 et 3% d'augmentation maximum. Le règlement permet aussi aux propriétaires de rembourser leurs rénovations plus rapidement, avec un amortissement fixe sur 20 ans. Même si l'objectif de cette modification est d'encourager les propriétaires à rénover leurs logements, ce règlement néglige le fait que le propriétaire tire un bénéfice du maintien et des améliorations de son logement, tandis que le locataire n'en retire pas un sou (Bordeleau, 2025). Le fardeau de l'entretien de l'immeuble passe encore sur la facture des locataires. Bien entendu, aucun mécanisme n'est prévu pour réduire les loyers une fois l'amortissement des coûts terminés, l'augmentation des loyers continuera d'être perpétuée. Cet allègement du règlement en vigueur éloigne celui-ci de sa fonction première qui est de réguler les hausses de loyer et au contraire, « favorise une approche spéculative du logement au détriment de sa fonction sociale » (RCLALQ, 2025). Les groupes militants y voyaient plutôt l'occasion d'y inscrire un plafonnement des hausses des loyers.

Ensuite, David Madden et Peter Marcuse dénoncent une tendance à la *financiarisation* du logement, c'est-à-dire la « croissance d'acteurs et de sociétés engagés dans l'accumulation de profits par la gestion et le transfert de capitaux et d'instruments financiers » (Madden & Marcuse, 2024). En effet, de plus en plus de gestionnaires et de financiers vendent, achètent, financent, détiennent et spéculent sur le marché immobilier afin de réaliser des profits. Ces individus vivent sur d'autres territoires et ne verront potentiellement jamais le bâtiment qui leur génère du capital, ni les personnes qui y habitent et y subissent leurs décisions. La priorité est accordée aux profits des investisseurs et non aux personnes qui ont besoin de se loger. Selon un rapport de la Commission canadienne des droits de la personne, l'État joue de surcroît un rôle prépondérant dans la financiarisation du logement, en appliquant des politiques qui offrent plus de marge de manœuvre aux investisseurs, augmentent le pouvoir des banques centrales et étendent le rôle du secteur financier (August, 2022). Concrètement, la financiarisation de ce marché se traduit entre autres par la titrisation des prêts hypothécaires (regroupement des dettes hypothécaires en titres à vendre sous forme de produits financiers) et l'acquisition de logements par des entreprises financières, telles que des fonds d'investissement privés, des gestionnaires d'actifs et des sociétés de placement immobilier. Cette financiarisation du logement a des impacts majeurs, notamment l'augmentation des coûts des logements, la réduction de la qualité de vie des locataires, les déplacements forcés et des impacts sur la santé physique et mentale des ménages vivant de l'insécurité résidentielle.

Pour finir, les auteurs remarquent qu'un troisième facteur accentue la marchandisation du logement : la *mondialisation* de ce marché, qui témoigne de la déconnexion entre la dimension économique et les besoins résidentiels associés au logement (Madden & Marcuse, 2024). En effet, les flux de capitaux internationaux entraînent des répercussions sur les marchés immobiliers locaux. Ce phénomène se manifeste notamment à Vancouver, où les nouvelles constructions, souvent inadaptées aux besoins des ménages locaux, trouvent néanmoins preneuses auprès d'investisseuses étrangères. En effet, lorsque l'achat immobilier devient un placement spéculatif plutôt qu'un projet d'habitation, le marché immobilier tend à suivre cette logique d'investissement, au détriment des personnes à la recherche de logements abordables pour y vivre. Cette situation se propage aussi dans la ville de Toronto, où la mairesse Olivia Chow et son comité exécutif ont décidé de taxer, à hauteur de 10%, les achats de propriétés résidentielles par des étrangers (Jones, 2024). Cette taxe a pour but de dissuader les investisseurs étrangers d'acquérir des propriétés en poursuivant des motifs purement spéculatifs.

Comment renverser cette dynamique et envisager une démarchandisation du logement ? La Ville de Montréal publiait en mai 2024 un rapport intitulé *Chantier Montréal abordable : pour une ville abordable et résiliente*, rédigé en partenariat avec diverses organisations gravitant autour de la question du logement, qu'elles soient issues du secteur privé, à but non lucratif ou financier (Service de l'habitation de la Ville de Montréal, 2024). Le rapport suggère fortement d'agir pour « stimuler la construction de tous les types de logements », dont l'augmentation massive de l'offre de logements « hors marché » afin de créer une masse critique de logements qui resteront abordables de manière pérenne. Cette masse critique serait atteinte de deux manières : l'acquisition d'immeubles déjà existants par des OBNL, afin d'agrandir le parc abordable, ainsi que la construction de nouveaux immeubles sociaux à but non lucratif. La Ville de Montréal définit les logements « hors marché » comme « tous les logements locatifs qui sont détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) et qui restent abordables de manière pérenne » (Service de l'habitation de la Ville de Montréal, 2024). Les logements sociaux et ceux restant abordables grâce au contrôle du prix de revente, comme les coopératives de propriétaires, font aussi partie de la catégorie hors marché selon le rapport. Pour l'instant, la Ville de Montréal considère qu'environ 7% des logements de Montréal entrent dans la catégorie hors marché. Toutefois, elle s'est donné l'objectif ambitieux d'atteindre une proportion de 20% de logements résidentiels hors marché à l'horizon de 2050.

Cette recherche se penchera plus précisément sur l'un des véhicules juridiques figurant dans la liste des structures d'habitation permettant de placer hors marché des logements, soit la fiducie d'utilité sociale (FUS). Figurant au code civil depuis 1994, la FUS reste marginale dans le secteur du logement, bien qu'elle suscite aujourd'hui un regain d'intérêt. L'organisme de recherche Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) a contribué significativement à faire connaître et promouvoir ce véhicule juridique avec une série de publications dont 18 outils pratiques à partir de 2019 (Marchand, 2019). Par la suite, le documentaire *Le dernier flip*, sorti en 2025, abordait les FUS comme l'un des outils de démarchandisation du logement à envisager pour mettre fin à la crise du logement (Vachon, 2025). Notre question de départ sera donc la suivante : dans quelle mesure la FUS peut-elle contribuer à atténuer la crise du logement ?

Pour répondre à cette question, nous commencerons par explorer en profondeur les processus de marchandisation du logement, avant d'établir les critères de ce que serait un logement démarchandisé, en prenant appui sur les thèses de deux grands penseurs de la marchandise, Karl Marx et Karl Polanyi. Au chapitre II, nous examinerons les apports potentiels de la FUS en termes de droit. Au chapitre III, nous nous intéresserons au mode de financement des FUS et à ses implications en ce qui concerne la démarchandisation du logement. Au chapitre IV, nous nous questionnerons sur l'administration de la FUS et sur la place qu'y occupent les processus démocratiques. Pour finir, le chapitre V ouvrira la discussion sur le potentiel de démarchandisation du logement par le biais des FUS, en prenant appui sur les critères de démarchandisation préalablement établis.

Chapitre 1. La marchandisation du logement

Pour comprendre ce qu'est la marchandisation, il faut tenter de comprendre ce qu'est une marchandise. Karl Marx a fait de cette question la base de sa critique du capitalisme. Dès les premières pages de son ouvrage *Le Capital*, publié en 1867, il décortique « l'essence » d'une marchandise. Selon Marx, les produits « ne sont [...] marchandises que parce qu'[ils] sont quelque chose de double, à la fois objets d'usage et porteurs de valeur » (Marx, 2016). La marchandise est donc caractérisée par une double nature. La valeur d'usage correspond à l'utilité du bien en question, ce à quoi elle sert, à quels besoins ou désirs elle répond. À l'opposé, la valeur d'échange se rapporte à la propriété de la marchandise d'être échangée contre une autre marchandise ou contre de l'argent. La marchandisation correspond au « processus par lequel la valeur économique d'une chose en vient à dominer ses autres usages » (Madden & Marcuse, 2024).

Pour le logement, sa valeur d'usage équivaut donc à celle d'offrir un foyer, un espace de vie, un lieu où l'on est protégé et où nos besoins fondamentaux comme manger et se laver peuvent être satisfaits. C'est celle qui préoccupe en premier l'occupant de ce logement ou la personne qui aimerait l'occuper. De l'autre côté, la valeur d'échange du logement est une valeur monétaire. Concrètement, elle correspond au prix que le propriétaire de ce logement pourrait en obtenir sur le marché immobilier, s'il décidait de le vendre ou de le louer. Les intérêts du locataire d'un logement et ceux du propriétaire sont, dans une certaine mesure, contradictoires. Le locataire cherche avant tout un logement qui lui donnera satisfaction, au moindre coût possible. Le propriétaire souhaite avant tout obtenir le meilleur prix possible de la location ou de la vente de sa propriété. De la confrontation entre ces deux intérêts, il n'est pas difficile de savoir lequel s'imposera à l'autre. S'il n'obtient le prix qu'il espère, le propriétaire peut décider de ne pas vendre ou de ne pas louer, au moins pendant un temps. Le locataire, en revanche, n'a pas vraiment le choix. Il lui faut un logement, quitte à le payer plus cher que ce qu'il avait prévu. C'est en ce sens que l'on peut dire, avec Marx, que la valeur d'échange finit par l'emporter sur la valeur d'usage du logement. Mais il n'en a pas toujours été ainsi. L'histoire de l'habitation nous prouve que la conception de l'espace de vie comme une marchandise est finalement assez récente.

1.1. Petite histoire de la marchandisation du logement

Dans son ouvrage *Le promoteur, la banque et le rentier*, Louis Gaudreau passe en revue les liens historiques étroits entre le système capitaliste et le logement, en commençant par la situation en Europe (Gaudreau, 2020). Dans la société féodale européenne du Xe siècle, les terres relèvent d'un régime de propriété partagée, au sein duquel les individus sont soumis à l'autorité d'un seigneur. Cette autorité découle de sa capacité à concéder l'accès à la terre en échange de redevances et de services. Le territoire de la seigneurie est divisé en trois parties : le domaine, les tenures et les communaux. Le domaine est la portion appartenant au seigneur et exploitée par celui-ci. Les tenures, terres cédées par le seigneur à ses tenanciers, sont exploitées par ceux-ci en échange de prestations et redevances au seigneur. Ces échanges se matérialisent par la cession d'une partie de leur récolte, du temps de travail ou encore le versement d'une rente en espèces (Schofield, 2009). Le seigneur offre en échange protection et justice sur son territoire, effectuant aussi des tâches administratives s'approchant de celles d'un pouvoir public (Gaudreau, 2020). Autour se trouvent les communaux, englobant les rivières, terres et forêts, qui sont alloués à des usages collectifs comme la cueillette, la chasse et la pêche.

En d'autres termes, le tenancier tient la terre de son seigneur, tout en étant libre de faire ce qu'il souhaite sur celle-ci et en étant propriétaire des immeubles. Ces droits sont supérieurs à ceux d'une locataire au sens contemporain du terme, car il jouit d'une liberté accrue en pouvant par exemple vendre ou détruire son immeuble. Son droit est de surcroît perpétuel et héréditaire, tant qu'il remplit ses obligations envers le seigneur et les autres membres de la communauté. Il existe en fait au moins trois caractéristiques du mode de propriété féodal sur les tenures qui empêchent, à cette époque, l'apparition d'un marché foncier tel qu'on le connaît aujourd'hui. Tout d'abord, le seigneur n'a pas la propriété absolue ou exclusive, puisqu'il ne décide pas des usages que le tenancier fait de sa terre. Ensuite, la propriété féodale s'inscrit dans des relations personnelles, où les personnes fragilisées peuvent également profiter des fruits de la terre par des droits de glanage et bénéficier de la protection du seigneur, ce qui limite leur marginalisation et leur précarité. Par exemple, les personnes malades ou âgées peuvent profiter des fruits de la terre d'un tenancier sous certaines conditions. Ces manières sont très différentes de celles entourant le logement d'aujourd'hui, où les propriétaires habitent parfois dans une tout autre ville que celle de ses locataires et où il serait rare d'autoriser les voisins à venir récolter les légumes de son potager. Enfin, la pleine aliénation (synonyme de vendre, céder,

léguer) n'est pas encore présente, car une tenure vendue ou transférée demeure assujettie aux mêmes droits préexistants du seigneur et des personnes fragilisées sur celle-ci. Dans le cas des communaux, ces terres qui étaient cultivées et gérées de manière collective, il était tout simplement impensable à cette époque de songer qu'une personne puisse détenir l'ensemble des droits sur ces richesses foncières au détriment des autres (Fairlie, 2009). Les paysannes jouissent sur ces terres de multiples droits d'usufruit (droit de jouir d'un bien sans en avoir la propriété), tels que faire paître son bétail, couper du bois, tirer de l'eau ou faire pousser des récoltes. Le domaine du seigneur, quant à lui, se transmet en héritage, en priorité à son fils aîné. Il n'y a donc pas de marché de la terre à proprement parler : « [l]es seigneuries circulent donc largement à l'intérieur de la parenté (consanguinité et affinité) et ne répondent pas à l'existence d'un marché fondé sur l'offre et la demande » (Haddad, 2016).

Toutefois, au fil du temps, le pouvoir du seigneur se transforme et son rôle se réduit à celui d'un rentier, si bien que le tenancier ne lui doit plus que des redevances financières prélevées sur ses activités de production (Gaudreau, 2020). Ce changement s'effectue à des rythmes différents selon les territoires, mais c'est en Angleterre que la féodalité connaît une fin plus rapide comparée au reste de l'Europe, notamment à cause d'une centralisation des pouvoirs entre les mains de la royauté. Seul un « pouvoir d'intervention économique sur la distribution des produits du travail agricole » est conservé par les seigneurs (Gaudreau, 2020). Les pouvoirs juridico-militaires passent sous l'autorité de la royauté. Celle-ci permet aux tenanciers de *céder* une partie de leur tenure en réclamant des redevances, ce qui s'apparente à une sous-location de leur terre. Toutefois, les seigneurs trouvent que cette permission complexifie la perception de leurs propres droits seigneuriaux, parce qu'elle crée de nombreuses chaînes de dépendances entre individus plus difficiles à administrer. Pour y remédier, les seigneurs permettent à la place aux tenanciers de *vendre* une partie de leur tenure, attribuant *de facto* une valeur financière à la terre. Malgré tout, la valeur d'usage de la terre domine encore sa valeur d'échange. En effet, l'intérêt de vendre est moindre puisque dans tous les cas, les tenanciers devront racheter une autre terre pour assurer leur subsistance, terre qui sera toujours soumise à l'imposition de redevances seigneuriales et à l'usage collectif. La marchandisation de la terre paraît moins alléchante que la perspective de pouvoir l'exploiter à son gré.

Survient alors un épisode majeur de l'essor du capitalisme, une coupure dans le régime de propriété partagée, qui marque le passage de la communalisation des terres entre paysannes à une agriculture capitaliste. Ce mouvement, les *enclosures*, se déroule du XIV^e au XIX^e siècle.

Les seigneurs vont peu à peu clôturer certaines parties du domaine seigneurial et l'organiser en plus grandes terres, afin de permettre une agriculture et un élevage à grande échelle. Le mouvement des enclosures va de pair avec l'évolution du droit immobilier. Celui-ci va exprimer la volonté des propriétaires fonciers de disposer de droits de propriété absolus sur les terres partagées jusque-là des communaux (Pistor, 2019).

C'est après avoir érigé des clôtures et des haies autour de ces terres que les propriétaires fonciers se rendent au tribunal pour argumenter qu'ils étaient les premiers à utiliser celles-ci et qu'ils en réclament la pleine propriété. Les usagers des communaux ripostèrent en saisissant eux aussi les tribunaux, tout en abattant les clôtures et en labourant les terres que les propriétaires s'étaient réservées. Il n'existe toutefois aucun titre de propriété ni registre... Qui va se voir reconnaître des droits supérieurs et sur quels fondements ? Même si les tribunaux penchent parfois pour un camp, parfois pour l'autre, avec certaines poursuites judiciaires qui s'étalent sur plusieurs générations, les propriétaires fonciers finissent par l'emporter sur les usagers des communaux. Ils réussissent à imposer l'idée que les usagers des communaux sont des fauteuses de troubles : leur opposition à l'émergence de nouveaux usages de la terre freine la promesse d'une plus grande prospérité pour toutes - en permettant également aux propriétaires de s'enrichir ! De plus, les avocats, issus du même rang que leurs clients, « partagent systématiquement avec eux une certaine vision du monde » et ont intérêt à leur victoire (Pistor, 2019). Le mouvement des enclosures a donc favorisé l'apparition du marché des terres, autrefois source de subsistance et assise du pouvoir économique et politique. En d'autres mots, cette privatisation des biens communs cause par conséquent la transformation de la terre et du logement en marchandise, qui deviennent un secteur de l'économie à part entière plutôt qu'un sous-produit de rapports sociaux (Madden & Marcuse, 2024).

Un nouveau droit de propriété émerge donc, celui d'un droit de propriété privé et absolu, qui permet à celui qui en jouit d'exclure autrui de l'usage de son bien foncier ou immobilier (Gaudreau, 2020). Privés d'une terre exploitable et d'une maison, les paysans deviennent donc entièrement dépendants de leur gain en argent pour survivre : ils n'ont d'autres choix que de louer une terre ou de vendre leur force de travail sur une grosse ferme ou en ville. Cette dépossession des moyens de subsistance et cet impératif de se tourner vers le salariat constituent les conditions d'émergence du capitalisme : la propriété lucrative fait émerger la propriété capitaliste.

Le mouvement vers les villes de masses de gens démunis et dépossédés de leur moyen de subsistance fait parallèlement disparaître la production à domicile, les pratiques de subsistance, où la maison et le lieu de travail ne faisaient qu'un (Gaudreau, 2021; Madden & Marcuse, 2024). Ceux qui restent en louant une terre deviennent des tenanciers précaires. Ce phénomène marque le début de la location à court terme qui remplacera les prélèvements féodaux (Gaudreau, 2021). La rente seigneuriale se transforme en un nouveau type de rente : le loyer. De ce fait, la contrainte de devoir payer pour utiliser le sol et détenir un logement renforce la dépendance envers le marché du travail.

Les débuts de la société commerciale-capitaliste dans les villes sont marqués par une forme de logement qui reste tributaire de l'organisation du travail : en échange des heures travaillées, les ouvrières se voient fournir un logement par leurs patrons (Madden & Marcuse, 2024). La division stricte entre foyer et travail demeure un privilège de classe, inaccessible aux ménages ouvriers. Mais, progressivement, le logement se sépare de l'environnement de travail en n'étant plus fourni par son employeur, bien que les féministes rappellent que la séparation entre foyer et travail n'a jamais vraiment eu lieu. Peu à peu, une masse de personnes font appel au marché pour se trouver un logement et celui-ci devient un bien de consommation : on doit échanger une partie de son salaire acquis sur le marché du travail pour accéder à une habitation (Gaudreau, 2021). Louis Gaudreau décrit cette évolution comme la normalisation du rapport marchand au logement, où les conditions d'émergence de la marchandisation complète du logement sont réunies. Désormais, le logement porte deux nouveaux chapeaux : il abrite la force de travail et assure la reproduction des consommateurs salariés qui peuvent acheter les marchandises produites par d'autres salariés. C'est ce que Karl Marx va décrire comme le mode de production capitaliste, où les salariés ne produisent plus ce qu'ils consomment et ne consomment plus ce qu'ils produisent, mais produisent et échangent des marchandises afin d'en acheter d'autres (Billaudot, 2021). Ce mode de production capitaliste repose donc sur le rapport salarial. Le prolétaire, dépossédé de tout moyen matériel de production, n'a d'autre solution pour vivre que de vendre sa force de travail à un employeur en échange d'un salaire. Ce salaire lui permet - plus ou moins bien - de satisfaire ses besoins. L'employeur, de son côté, utilise cette force de travail pour produire des marchandises qu'il va ensuite vendre en espérant en retirer un profit.

Vient la période fordiste, où les problèmes liés à l'habitat ouvrier s'aggravent : les logements sont surpeuplés, inabordables et manquent d'entretiens (Gaudreau, 2020). Mais, la production

de masse requiert aussi une consommation de masse. Il faut donc que les producteurs puissent devenir des consommateurs. Ces impératifs poussent l'État à institutionnaliser de nouveaux modes de fixation des salaires - entre autres l'indexation salariale - et à créer des programmes d'assurance-emploi permettant de stabiliser le pouvoir d'achat des travailleuses - tels que l'assurance chômage et les régimes de retraite. Les employeurs vont de plus augmenter les salaires, notamment Henry Ford avec la fameuse journée de travail à 5\$ (Cwiek, 2014). Le débat s'ouvre aussi sur la prise en charge collective des coûts relatifs à la construction d'habitations abordables et de qualité (Gaudreau, 2020). Les coalitions réformatrices, réunissant les milieux d'affaires, la santé publique, les associations religieuses et syndicales, revendiquent une intervention de l'État pour construire massivement des logements. Ces changements répondent parallèlement aux demandes d'améliorations de conditions de vie formulées par les différents groupes sociaux. Dans cette période, le logement va devenir à la fois « moteur économique et instrument de stabilisation sociale » (Gaudreau, 2020). Au Canada, par crainte notamment de la montée du socialisme, le gouvernement va privilégier la construction par le secteur privé plutôt que de construire du logement public. Il va donc soutenir le marché privé des maisons unifamiliales de banlieue. L'assistance aux promoteurs privés et aux acheteurs d'habitations demeure aujourd'hui un fondement des politiques publiques nord-américaines en matière de logement.

La maison unifamiliale de banlieue représente l'actif parfait pour faire tourner la roue du capitalisme ! Tout d'abord, ce type de maison a l'avantage de générer des revenus plus importants et plus rapides pour le privé que le logement locatif. La vente de ce type de bien est une occasion de vendre des prêts hypothécaires pour les banques et de créer de l'emploi dans la construction et les secteurs de l'économie associés. Les prêts hypothécaires, qui endettent les ménages, rendent ceux-ci plus dépendants durablement du travail salarié. Ensuite, la maison unifamiliale nécessite l'achat de biens pour la meubler ainsi que d'une voiture pour se rendre au travail (si elle est située dans les nouvelles banlieues), tout en rendant la condition salariale encore plus acceptable, car plus confortable. Par conséquent, elle avive l'adhésion des travailleurs au modèle capitaliste et aux promesses de la croissance économique. Ah ce qu'on est bien ! Le gouvernement, pour aider ses citoyens à accéder à la propriété, adopte différentes mesures fiscales et augmente la publicité pour rendre attrayante la consommation, idée relativement nouvelle pour le peuple canadien qui accorde depuis des générations une grande valeur à l'épargne et à la frugalité (Gaudreau, 2020). Progressivement, la vie à domicile va reposer essentiellement sur la consommation de marchandises industrielles (cuisinières,

bibelots décoratifs, ameublements, etc.), un mode de vie promu par les médias populaires. En tant que consommateurs utilisant leur pouvoir d'achat, les classes moyennes se construisent un « chez-soi » : la maison, et tout ce qu'elle contient en termes d'objets permettent de passer du temps de qualité en famille, de se distinguer et de se démarquer de la misère ouvrière.

Parallèlement, l'État subventionne également la construction de logements locatifs pour les moins nantis. Trois types de « logement social » sont soutenus (Gaudreau, 2020). Tout d'abord, il y a le logement privé à rentabilité limitée, qui est une forme de logement à but lucratif, mais dont les propriétaires d'immeubles reçoivent des subventions étatiques ou déductions fiscales pour réduire le coût des loyers. L'État peut aussi offrir des prêts aux conditions avantageuses aux promoteurs immobiliers de ce type de logement en échange de leur engagement à ne pas exiger des loyers trop élevés. C'est la formule la plus fréquente. Plus marginalement, on trouve les habitations à loyers modiques, les HLM, qui sont entièrement gérés et financés par l'État. Les HLM représentent une forme non marchande d'habitation, hors du marché spéculatif, où le loyer est proportionnel au revenu des locataires. Enfin, on trouve également un type de logement à but non lucratif et communautaire. Il s'agit d'une forme non marchande de logement, subventionnée elle aussi par l'État, mais autonome puisque son administration est assurée par un OBNL ou une coopérative.

À partir de la « révolution » néolibérale des années 1980, le financement public dans le logement diminue et laisse place à la financiarisation dont nous avons parlé au départ (Gaudreau, 2020). Ce sont les institutions financières qui se substituent à l'État en tant qu'investisseur. Les années 2000 marquent un léger renouveau du financement public du logement au Québec, mais pour ce que l'on nomme le logement dit *abordable*. Les loyers sont fixés néanmoins « en fonction du marché », et non pas des revenus des locataires. Les investissements publics sont plutôt réorientés vers l'accès à la propriété privée, accentuant encore la tendance à envisager le logement comme un investissement, un actif qui représente la retraite future de leur propriétaire et une forme de protection sociale fondée sur la plus-value qu'il génère. Le rapport au logement se transforme et la spéculation immobilière se normalise, devenant une activité même souhaitable et plus accessible à tous. Les suggestions de stratégies immobilières abondent dans les médias et l'achat d'une propriété n'est plus perçu comme l'achat d'une vie, mais comme une opération à répéter pour augmenter la valeur de son portefeuille résidentiel.

Parallèlement au virage néolibéral, un autre phénomène contribue à générer la crise du logement actuel : la montée en puissance de grandes métropoles (Faburel, 2018). Il s'agit de zones urbaines toujours plus vastes et denses, concentrant les pouvoirs politiques, économiques et culturels, au sein d'une région qu'elles dominent et exploitent. Ces métropoles sont aujourd'hui en concurrence les unes avec les autres, comme des entreprises. Le modèle de la ville entrepreneuriale exerce, sans surprise, une forte pression sur les marchés immobiliers locaux : ses conséquences vont de la hausse des prix fonciers à l'embourgeoisement des quartiers, en passant par la ségrégation des habitantes selon leur revenu ou leur classe sociale (Gaudreau, Fauveaud & Houle, 2021). La planification et le financement du développement urbain passent des mains des acteurs publics municipaux et centraux à celles des acteurs privés - du secteur de la finance aux promoteurs immobiliers. Dans ce contexte, les projets urbains répondent davantage à des besoins à relativement court terme, avec des mécanismes de consultation des citoyens et citoyennes qui ont finalement peu d'influence sur leurs réalisations. Les acteurs publics sont maintenant relégués au rôle de guide ou de facilitateur des stratégies de développement urbain proposées par le privé. Ainsi, dans plus de la moitié des pays du monde en 2022, le prix des logements a augmenté plus rapidement que celui des revenus (IMF, 2022). En 2024, le Canada occupait le deuxième rang des pays où la différence entre l'augmentation moyenne du coût de l'habitation et des salaires était la plus prononcée (Statista, 2024).

L'histoire du logement au cours des derniers siècles permet donc de comprendre sa forme capitaliste actuelle. Comme le dit si bien Louis Gaudreau en conclusion de son impressionnante recherche, « le logement capitaliste [est] une forme d'habitat qui est à la fois le produit de l'évolution du capitalisme et l'une des conditions de sa reproduction élargie » (Gaudreau, 2020).

1.2. Déloger le marché avec Polanyi

Cette tendance à la marchandisation du monde, et en particulier de la terre, est au cœur des recherches menées par Karl Polanyi. Né à Vienne de parents hongrois, Polanyi ne prétend pas être un économiste pur, mais porte plutôt un regard anthropologique et historique sur l'économie (Grelley, 2019). L'un de ses ouvrages, devenu un classique de l'histoire économique, s'intitule *La Grande Transformation*. Il y analyse la genèse de l'économie de marché dans une perspective critique du capitalisme (Norel, 2012 ; Grelley, 2019). Il constate

et critique le désencastrement de l'économie, c'est-à-dire l'autonomisation progressive d'une sphère économique au sein des sociétés occidentales à partir du 18^e siècle et la domination de cette sphère sur toutes les autres dimensions de l'existence. Ce phénomène aboutit selon Polanyi aux réactions fascistes et totalitaires des années 1930 et 1940. Il soutient donc qu'il convient de « réencastrier » l'économie, soit de cesser de la voir comme une entité autonome possédant ses propres lois, mais plutôt comme un phénomène social qui interagit avec d'autres disciplines (Grelley, 2019).

Selon Polanyi, l'économie est « un procès institutionnalisé d'interaction entre l'Homme et son environnement qui se traduit par la fourniture continue des moyens matériels permettant la satisfaction des besoins » (Polanyi & Arensberg, 1975). Ces interactions institutionnalisées « de l'homme vis-à-vis de ses semblables et de la nature pour obtenir sa subsistance » reposent sur des institutions fondées sur des principes clés d'organisation de la société : la réciprocité, la redistribution et l'échange marchand, auxquels s'ajoute l'administration domestique (Alary, 2012 ; Polanyi, 1944). La plupart des sociétés humaines, jusqu'à l'émergence de la civilisation industrielle, ont encadré leurs activités économiques en prenant appui sur les deux premiers principes d'organisation (réciprocité et redistribution) ainsi que par le principe d'administration domestique (Norel, 2012). La spécificité des sociétés occidentales modernes est d'avoir misé principalement sur l'échange pour permettre à leurs membres de satisfaire leurs besoins.

a. La réciprocité

La réciprocité repose sur le « don contre don » : les besoins humains sont comblés dans ce cas grâce à des rapports d'entraide au sein de la société considérée (Postel, 2022). Le succès de cette manière d'institutionnaliser le processus économique suppose une socialisation forte des acteurs liés par leur sentiment d'appartenance à une même communauté. Ce mode d'organisation des activités économiques est facilité par le modèle institutionnel de la symétrie, une structure sociale où des groupes situés sur un pied d'équivalence échangent entre eux, selon le principe du don contre-don (Polanyi, 1944). Le fait de se réunir pour échanger divers biens constitue en soi une construction du lien social : le don réciproque entre groupes assure la cohésion des relations sociales. La réciprocité suit une logique de comblement des besoins de son groupe, en vue d'obtenir de la reconnaissance sociale plutôt qu'un gain matériel immédiat. Polanyi donne l'exemple du commerce *kula*, documenté en 1922 chez les populations qui habitent le Massim, dans l'est de la Papouasie-Nouvelle-Guinée, où chaque individu a son

correspondant sur une autre île qui lui fournit un type différent de biens, personnalisant la relation de réciprocité (Barbé, 2025).

Cela dit, en dépit de la domination de l'échange marchand dans le processus économique de nos sociétés, le principe de réciprocité n'y est pas absent. Il est possible d'entrevoir cette forme d'organisation dans le secteur informel de l'économie solidaire ou dans certaines économies traditionnelles, guidé par l'entraide. Il est aussi possible de faire le lien entre réciprocité et le concept des communs. Le commun se définissant en premier lieu comme un collectif d'être humain qui décident ensemble de satisfaire leurs besoins, par et pour eux-mêmes, sans avoir recourt à l'Entreprise ou aux services de l'État (Abraham, 2019). Les ressources nécessaires sont mises en commun : les membres du collectif y ont accès, sans en être propriétaire, mais sont collectivement responsable. Les décisions sont prises de manière démocratique par les membres, selon le principe d'un membre, une voix et leurs rapports reposent sur l'entraide et la réciprocité. Une organisation basée sur le modèle des communs tout comme sur la logique de réciprocité voit dans la communauté une force collective sur laquelle miser.

b. La redistribution

La redistribution consiste à rassembler les productions et à les remettre à une autorité qui les emmagasine pour les redistribuer (Polanyi, 1944). La collecte, l'emmagasinage et la redistribution des biens et services suivent le modèle institutionnel de la centralité, c'est-à-dire l'existence d'un centre institutionnel qui reçoit et redistribue les ressources. En d'autres mots, la production et la circulation des richesses à des fins collectives convergent vers un centre pour ensuite repartir (Servet, 2007). Ces prélèvements peuvent apparaître sous forme de dons ou de contributions fiscales, servant à cimenter socialement et politiquement les sociétés et à les protéger. Polanyi illustre la redistribution avec l'exemple des membres d'une tribu de chasseurs qui remettent leur gibier au *headman* afin qu'il le redistribue à la communauté (Polanyi, 1944). L'effort collectif fourni pour la chasse ainsi que l'irrégularité des récoltes conduit à ce type de partage. La redistribution s'applique principalement à ceux et celles qui dépendent d'un même chef, lui conférant un caractère territorial. Dans nos sociétés modernes, les services assurés par l'État relèvent du principe de redistribution, puisque ces services sont financés par des cotisations et des impôts prélevés sur les revenus des personnes qui vivent sur le territoire concerné. La redistribution y occupe donc une place non négligeable.

c. L'administration domestique

L'administration domestique est à proprement dit le 3^e principe dans l'ouvrage de Polanyi, même s'il y est textuellement moins développé. L'administration domestique consiste tout simplement à produire pour son propre usage (Polanyi, 1944). Selon Polanyi, la production pour ses besoins et ceux de sa famille uniquement apparaît historiquement après les systèmes basés sur la réciprocité et la redistribution, en même temps qu'un niveau d'agriculture plus avancé, sans être encore motivé par le gain ou par l'institution des marchés. Les premiers peuples qui chassaient et cueillaient uniquement pour leur propre personne ou leur famille n'ont selon lui jamais existé. Contrairement à la symétrie et la centralité, l'administration domestique est plutôt guidée par l'autarcie, où les activités des membres d'une communauté (généralement la famille élargie ou le village) suffisent à leurs besoins. L'administration domestique s'appuie donc sur une unité domestique qui organise sa propre production et consommation sans passer par des échanges formels. Une partie de la vie de famille dans nos sociétés continue d'obéir à ce principe.

d. Le marché autorégulateur

L'économie de marché est décrite par Polanyi comme un système où la production et la distribution de biens sont commandées et régulées par les marchés autorégulateurs (Polanyi, 1944). Cela signifie que la production et la distribution des biens sont orientées par les prix, qui sont fonction uniquement du rapport entre l'offre et la demande concernant les biens en question. Dans une économie de marché, l'on s'attend des individus qu'ils agissent afin de vendre au prix le plus élevé et d'acheter au prix le plus bas. Toute la production est destinée à la vente sur le marché et tous les revenus proviennent de transactions marchandes. Pour fonctionner correctement, l'économie de marché nécessite qu'il y ait des marchés pour toutes les composantes de la vie économique et que rien ne vienne perturber le mécanisme des prix. Les seules mesures ou politiques jugées convenables sont celles qui créent les conditions idéales à l'autorégulation du marché et qui en font le pouvoir organisateur unique en matière d'économie. La concurrence constitue notamment l'une de ces conditions clés. Bref, dans le cadre d'une économie de marché, les besoins humains sont satisfaits par l'échange de marchandises. Ces échanges sont régulés par les prix et stimulés par la recherche du profit. C'est ainsi que le logement dans une économie de marché est en principe obtenu par l'échange marchand, à un prix qui sera fonction du rapport entre l'offre et la demande. En principe, aucun

autre mécanisme de redistribution ni de subvention n'intervient pour ajuster le coût des logements ou pour prendre en compte les besoins sociaux.

Le bon fonctionnement de ce mode de régulation de l'activité économique suppose cependant que tous les biens puissent être achetés sur le marché, y compris la terre, du travail et de la monnaie. Le problème, selon Polanyi, c'est que ces richesses ne sont pas vraiment des marchandises. Elles ne sont pas « produites » pour le marché. Elles sont des « marchandises fictives ». Premièrement, le travail désigne simplement les activités économiques qui soutiennent la vie elle-même, une vie qui n'a pas été produite pour être vendue, bien au contraire. Ces activités ne peuvent pas non plus être séparées de l'existence quotidienne ou être entreposées pour plus tard. Autrement dit, la force de travail ne peut être séparée de celui qui l'exerce. Deuxièmement, la terre n'est qu'un autre terme pour désigner la nature, l'environnement, qui n'est pas créé par l'Homme et encore moins pour le marché. Pour finir, la monnaie réelle correspond simplement à un moyen d'échange essentiel entre les humains : à savoir une mesure des activités de production et une convention sociale de mesure des richesses (Polanyi, 1944; Postel & Sobel, 2010). Ne pas avoir accès à de la monnaie rend l'échange impossible ou beaucoup plus difficile. Par conséquent, traiter ces trois composantes essentielles de la vie collective comme des marchandises, dont la valeur et donc la disponibilité vont être déterminées en fonction de l'offre et de la demande, est profondément destructeur pour les sociétés humaines. C'est la marchandisation progressive de ces trois éléments qui a, pour Polanyi, causé la montée des régimes totalitaires (Dupuis, 2016). La crise du logement actuelle et les problèmes qu'elle pose au sein de nos sociétés en constituent l'une des manifestations les plus évidentes aujourd'hui.

1.3. Comment démarchandiser le logement ?

À la lumière de la pensée de Marx et Polanyi, la marchandisation signifie la transformation de toute chose (objets, ressources, activités, savoirs, informations, etc.) en un bien échangeable sur le marché. Cela revient à donner une valeur d'échange à tout ce qui existe, au dépens parfois de sa valeur d'usage pour les humains et les sociétés dans lesquelles ils vivent. La valeur d'échange, basée sur le rapport entre l'offre et la demande, repose donc sur la capacité de payer des individus plutôt que sur leur besoin réel. Le logement illustre bien ce mécanisme : malgré un besoin réel de s'abriter, une personne qui n'a pas les moyens de payer un loyer au prix exigé par le marché se voit exclue du marché de l'habitation.

Bien que l'histoire montre que cela n'a pas toujours été le cas, il est évident aujourd'hui que le logement, dans sa forme la plus répandue (maison, appartement, condo privé, etc.), s'est marchandisé. Et c'est cette marchandisation qui est responsable dans une large mesure de la crise du logement actuelle. Pour tenter de résoudre celle-ci ou au moins de l'atténuer, la solution devrait donc viser à démarchandiser le logement. En quoi cela devrait-il consister ?

Avant tout, la valeur d'usage doit primer sur la valeur d'échange. Le logement doit être vu prioritairement pour son utilité, pour le besoin auquel il répond, et non comme un moyen d'échange ou de réalisation d'une plus-value. Si la marchandisation est le processus par lequel la valeur économique vient à dominer les usages d'une chose, le processus de démarchandisation d'une chose se produit lorsque sa valeur d'usage vient s'imposer à sa valeur d'échange. En matière de logement, la valeur d'usage - la protection qu'apporte un logement à celui qui l'occupe - doit donc l'emporter sur sa valeur d'échange - l'argent que ce logement peut rapporter à celui qui en est propriétaire. Autrement dit, un logement doit avant tout être un logement, pas un capital à faire fructifier.

Cela implique qu'un logement doit être produit et entretenu pour être occupé. Si ce n'est pas le cas, son propriétaire pourrait en être exproprié. La démarchandisation n'implique pas forcément d'abolir la propriété privée, mais suppose de ne reconnaître que la propriété d'usage et pas la propriété lucrative. Elle n'exclut pas non plus la vente ou la location de la part de son propriétaire, mais seulement à un prix et à des conditions décidées et contrôlées par la collectivité au sein de laquelle cet échange s'opère. Il n'est pas question de laisser le prix évoluer au gré du rapport de force entre l'offre et la demande. Ce rapport de force tourne généralement à l'avantage des propriétaires, comme on le voit une nouvelle fois actuellement. Le prix doit être contrôlé de telle sorte que les plus démunis puissent accéder à un logement, quitte à ce que ce prix soit nul pour certains usagers. Pour la même raison, il faut sans doute limiter le nombre de logements qu'un propriétaire peut posséder. Cela évitera de lui conférer trop de pouvoir au sein de la collectivité, mais lui permettra aussi de mieux prendre soin de sa propriété. En somme, pour démarchandiser le logement, il s'agit d'imposer des limites à la propriété privée telle que nous la connaissons, sans forcément la remettre totalement en question. Et pour que cette démarchandisation permette effectivement de résoudre ou au moins d'atténuer la crise du logement, il faut qu'elle soit orientée dans la perspective d'une plus

grande justice sociale. La justice sociale s'atteint, selon la philosophe Nancy Frazer, lorsque toutes les conditions nécessaires sont réunies afin de permettre à tous les membres d'une communauté de participer sur le même pied d'égalité à la vie sociale et aux discussions qui visent à contrer les injustices qu'ils vivent (Gignac et al., 2024).

Cela dit, comment permettre l'accès à un logement pour tous les membres de la collectivité ? Comme il a été souligné plus haut, le taux d'inoccupation des logements dans une ville comme Montréal est très faible actuellement. Il y a un manque effectif de logements, et en particulier de logements abordables. Dans la perspective ouverte par le travail historique de Polanyi, la solution repose en partie sur la réciprocité, la redistribution et l'administration domestique.

Une première manière de démarchandiser l'accès au logement, en prenant appui sur l'administration domestique, consiste tout simplement à bâtir soi-même son logis, avec les membres de sa famille, comme l'ont fait pendant longtemps tous les habitants de ce territoire, qu'ils soient autochtones ou allochtones. Sans avoir disparu, cette pratique n'est cependant plus très fréquente. Sous cette forme, la famille ou encore le groupe d'amies assure lui-même la construction et l'entretien de son logement en utilisant les ressources disponibles localement et à l'aide des compétences collectives. L'objectif est d'atteindre une autonomie maximale, tant par la production que la consommation reliée au logement (ex. : autonomie énergétique via éolienne, jardin collectif, répartition des tâches quotidiennes, etc.). Les besoins sont satisfaits par la coopération interne sans passer par des échanges marchands ni par des systèmes de redistribution. Ce modèle peut aussi être illustré par un petit écovillage, où chaque unité fonctionne selon des principes d'autarcie. De plus, le succès actuel des habitats intergénérationnels constitue un exemple de stratégie d'accès au logement reposant sur l'administration domestique. Dans une relation sociale mère-fille, la mère peut contribuer financièrement à l'achat d'une habitation, permettant à sa fille d'accéder à la propriété. En retour, la contribution financière de la fille offre à sa mère la possibilité d'habiter une maison plus grande et mieux adaptée à leurs besoins communs. Ici, c'est le lien familial qui structure l'échange, motivé par l'entraide et non le gain, et qui assure la continuité de la relation.

Une deuxième manière de démarchandiser l'accès au logement, en s'appuyant cette fois sur la réciprocité, s'illustre par le modèle de la coopérative d'habitation. Une coopérative d'habitation est une « entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion.

Chacun des membres est locataire de son logement individuel » (FHCQ, 2025). Les membres de la coopérative effectuent différentes tâches afin d'entretenir le logement, selon le principe du don contre-don : une personne peut laver les fenêtres des lieux communs et une autre s'occuper de l'aménagement paysagé. Les liens sociaux établis entre voisins permettent le comblement des besoins de toutes les habitantes de la coopérative d'habitation. La coopérative d'habitation rompt d'une certaine manière avec la marchandisation du logement, puisque la valeur d'usage de celui-ci (abriter ses habitantes) domine sa valeur d'échange (l'argent que ce logement peut rapporter à ces « propriétaires »). Les membres cherchent seulement à avoir un logement à prix abordable et décent, sans chercher à générer un profit. Ils sont en quelque sorte à la fois producteurs et consommateurs de leur logement. Puisque tous les locataires sont aussi tous les « propriétaires », nul ne souhaite augmenter le prix du loyer pour des raisons spéculatives : la propriété est collective et la gestion est démocratique. D'un point de vue juridique, c'est la coopérative qui est propriétaire de l'immeuble - la coopérative est le locateur - et elle signe un contrat de louage aux membres, les locataires (Gouvernement du Québec, 2025).

Une troisième manière de démarchandiser l'accès au logement, mais en s'appuyant sur la redistribution, se produit notamment par le biais des programmes de HLM - habitations à loyer modique - développés par l'État. Ce sont des logements destinés aux ménages à faible revenu appartenant à l'État et gérés par lui (FRAPRU, 2025). L'État y joue le rôle de centre redistributeur : il collecte les cotisations fiscales afin de les redistribuer sous la forme de logements à loyers abordables, calculés selon le niveau de revenu des habitantes - généralement autour de 25% (Société d'habitation du Québec, 2025). Les logements sont retirés du marché spéculatif, puisque leurs loyers subventionnés sont basés sur les revenus des occupantes et non sur les prix courants. Les décisions d'administration du bien sont tournées vers le bien-être des locataires (valeur d'usage de l'immeuble) et non vers des logiques spéculatives (valeur d'échange). La valeur d'usage domine la valeur d'échange, conformément au principe d'un bien démarchandisé.

Parmi les solutions préconisées par certains analystes de la crise du logement, on trouve également la fiducie d'utilité sociale. Dans la suite de ce mémoire, c'est à ce dispositif que nous intéresserons, en examinant de quelle manière il constitue effectivement un outil de démarchandisation du logement et dans quelle mesure il pourrait permettre de surmonter cette crise du logement au Québec.

Chapitre 2. Méthodologie

Si, comme nous en avons formulé l'hypothèse précédemment, la démarchandisation du logement est l'une des principales solutions à la crise du logement qui sévit dans la société québécoise, en quoi la fiducie d'utilité sociale (ci-après : « FUS ») constitue-t-elle une solution prometteuse pour accomplir cette démarchandisation et atténuer cette crise ? Telle est donc dorénavant notre question de recherche. Dans un premier temps, il s'agira de cerner les contours de la structure juridique de la FUS. Dans un deuxième temps, il sera question de passer en revue ses modalités de financement. Dans un troisième temps, c'est le mode d'administration du patrimoine de la FUS qui sera analysé. Enfin, nous examinerons le potentiel de démarchandisation du logement offert par ce véhicule juridique et sa capacité à représenter une solution aux problèmes de logements actuels. Mais, pour le moment, il nous faut présenter comment nous avons mené notre enquête concernant la FUS.

Sources d'information

Notre enquête a consisté d'une part en une analyse documentaire concernant la FUS et en une série d'entrevues semi-dirigées auprès de 21 personnes. Ces interlocuteurs ont été repérés au cours de l'enquête documentaire initiale, à la lecture d'articles scientifiques, de journaux et de sites web. La sélection des participantes a été effectuée dans le souci d'obtenir une diversité de points de vue sur les fiducies d'utilité sociale, en s'assurant aussi de la diversité des profils sociodémographiques : genre, âge, milieu de vie, situation professionnelle, etc. J'ai rencontré des personnes qui travaillent à développer des projets immobiliers en FUS, en plus d'autres qui ont considéré ce modèle et ne l'ont finalement pas choisi. J'ai aussi discuté avec des journalistes et des chercheurs qui travaillent sur les questions de logement. Des entrevues ont aussi été menées avec des juristes qui connaissent les différents véhicules juridiques soutenant le logement. J'ai aussi rencontré différentes personnes impliquées dans le logement abordable, dans la finance solidaire ainsi que dans la politique municipale.

Dans le cadre du formulaire de consentement, tous les interlocuteurs passés en entretien ont accepté de révéler leur identité. Voici la liste complète de ces participantes :

Liste des personnes interviewées entre janvier et mars 2025

Marie-Sophie Banville, chercheuse à l'IRIS sur les questions de logement, anciennement conseillère stratégique chez Vivacité - organisme qui mettait sur pied un modèle de propriété inspiré des FFC - et fondatrice d'Atelier Radah qui conçoit des modèles d'habitation durables, abordables et décoloniales.

Diane Bérard, journaliste de solutions, une pratique qui consiste à présenter, avec un regard critique, les solutions aux enjeux sociaux et environnementaux. Elle est cocréatrice du documentaire *Le dernier flip : Démarchandiser l'immobilier*.

Nathan Cohen-Fournier, spécialiste de la finance sociale et fondateur de L'Estuaire, coop de travail qui accompagne des projets de finance sociale et de développement économique autochtone.

John Emmeus Davis, cofondateur de Burlington Associates in Community Development, une coopérative de services-conseil qui a aidé plus d'une centaine de fiducies foncières communautaires à démarrer ou à prospérer.

Laura Deronne, conseillère en habitation chez Vivre en ville, organisme qui se positionne régulièrement sur les enjeux de fond et d'actualité québécoise, notamment en matière d'aménagement, de mobilité, d'alimentation, d'habitation et de verdissement.

Jonathan Durand Folco, professeur agrégé à l'École d'innovation sociale Élisabeth-Bruyère de l'Université Saint-Paul. Il est notamment l'auteur de *À nous la ville !* et a écrit plusieurs publications sur le thème du logement.

France Émond, directrice générale de l'Écoquartier Louvain, une fiducie d'utilité sociale.

François Ferland, avocat exerçant le droit des affaires notamment auprès d'entreprises d'économie sociale ayant pour objet la protection du patrimoine collectif et le financement des projets immobiliers structurants. Il possède une expertise notable sur le droit encadrant la fiducie d'utilité sociale.

Pierre Gagnon, gestionnaire d'immeuble privé ou en coopérative et administrateur au conseil d'administration de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ).

Louis Gaudreau, sociologue et professeur à l'École de travail social de l'Université du Québec à Montréal. Il est également membre du Collectif de recherche et d'action sur l'habitat et chercheur à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.

Samuel Gervais, cofondateur et codirecteur général de l'organisme Territoires solidaires qui crée et gère des fiducies foncières communautaires au Québec. Il est aussi le cocréateur du documentaire *Le dernier flip : Démarchandiser l'immobilier*.

Hubert Lavallée, président du conseil d'administration de Protec-Terre, organisme qui accompagne les communautés pour la création de fiducies d'utilité sociale agroécologiques - FUSA.

Laurent Lévesque, Président-directeur général de l'OBNL UTILE, une entreprise d'économie sociale qui développe du logement pour la population étudiante.

Richard Ryan, conseiller municipal pendant 12 ans, il offre maintenant son expertise pour soutenir toute démarche en immobilier résidentiel abordable et discuter de politique municipale en habitation.

François Saillant, a été coordonnateur et porte-parole du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) de 1979 à 2016 et est l'auteur de nombreux ouvrages traitant notamment des luttes pour le logement au Québec.

Édouard Smith, avocat spécialisé en coopératives et OBNL chez le Consortium, une coopérative de solidarité regroupant toutes les expertises professionnelles pertinentes au développement et à la consolidation de l'entrepreneuriat collectif.

Janek Thibault, directeur de l'équipe de financement aux entreprises dites commerciales de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, la principale coopérative financière québécoise spécialisée en économie sociale et en investissement responsable.

Émilie Therrien, avocate notamment en droit de l'immobilier et de l'économie sociale, ainsi que cofondatrice et codirectrice générale de HocheLab, organisme engagé dans le (re)développement de l'est de Montréal.

Délia Van Robaeys, analyste en développement foncier et chargée du développement du Partenariat pour le Logement Abordable Novateur (Le PLAN).

Jean-Philippe Vermette, cofondateur et directeur général de l'organisme Foncier solidaire Brome-Missisquoi, organisme à but non lucratif qui développe et préserve un parc immobilier d'habitations perpétuellement abordables, écologiques et de qualité dans la MRC de Brome-Missisquoi.

Christian Yaccarini, Président et chef de la direction de la Société de Développement Angus, une entreprise d'économie sociale réalisant des projets immobiliers favorisant la revitalisation urbaine, dont la fiducie d'utilité sociale Angus

Méthode de collecte des données et déroulement des entrevues

La méthode des entretiens semi-dirigés a été retenue compte tenu du caractère très exploratoire et assez technique de notre enquête. L'entrevue approfondie était la meilleure manière de bien comprendre ce qu'est la FUS, ses atouts et ses inconvénients, comparée à d'autres véhicules juridiques alternatifs. Cette recherche a aussi pour objectif de démystifier les fiducies d'utilité sociale immobilières en venant combler le manque de littérature à leur sujet.

Le guide d'entrevue que nous avons élaboré a évolué, puisque la question de départ concernait plutôt les fiducies foncières communautaires, un modèle américain qui sera évoqué plus loin. Or, après quelques entretiens, nous avons constaté que les interlocutrices québécoises mobilisées se réfèrent plutôt au modèle de la fiducie d'utilité sociale, véhicule juridique québécois. La conversation a donc porté sur ce modèle. Le guide d'entretien complet se retrouve en annexe 1. Dans le cadre de cette recherche, le terme FUS immobilière désigne les fiducies d'utilité sociale détenant des immeubles à vocation résidentielle, commerciale ou communautaire, à l'exclusion des usages agricoles. Le guide d'entretien explore quatre thèmes principaux avec les interlocuteurs : leur définition des FUS, leur opinion à leur égard, les obstacles à la diffusion du modèle ainsi que les stratégies pour les surmonter. Le premier thème permet d'aborder depuis combien de temps l'interlocuteur connaît le modèle des FUS, dans quel contexte a-t-il été en contact avec celui-ci et quelles sont selon lui les principales caractéristiques de ce véhicule juridique. L'objectif est de saisir le lien entre l'interlocuteur et les FUS, ainsi que sa définition de celles-ci dans un contexte de logement. Le deuxième thème a plutôt comme objectif de faire ressortir l'opinion du modèle chez l'interlocutrice : les questions explorent les avantages et inconvénients des FUS, les raisons du faible usage du modèle en immobilier ainsi que les avis sur les projets de FUS immobilières en cours. Le troisième thème permet d'aller en profondeur sur les obstacles à la diffusion du modèle, afin d'analyser si celui-ci présente une solution réalisable à la crise du logement actuelle. Les barrières politiques, financières, légales et sociales sont explorées. Il est aussi question de discuter de la plus forte adoption d'autres modèles tels que les coopératives et les OBNL d'habitation. Le quatrième thème permet de mettre en lumière les stratégies à mettre en place afin de surmonter les obstacles soulignés dans le bloc précédent. Il s'agit de discuter notamment des partenariats, des acteurs, des incitatifs et des conditions de succès qui pourraient jouer un rôle dans l'adoption du modèle. L'entrevue se termine sur une dernière question : que pensez-vous de ce modèle en tant que solution à la crise du logement actuelle au Québec ?

Les questions du guide d'entretien sont beaucoup tournées vers la compréhension de la faible diffusion du modèle des FUS immobilières, ce qui permettait de bien saisir si ce véhicule juridique offre un véritable potentiel d'atténuer la crise du logement actuel. Le cadre théorique de la marchandisation du logement a émergé de façon itérative à partir de l'analyse des données des entrevues. Le thème trois portant sur les obstacles à surmonter a été particulièrement pertinent pour discuter du potentiel de démarchandisation du logement par le biais des FUS.

Selon le profil des personnes rencontrées, nous avons abordé différents aspects dans la définition de la FUS. Avec les juristes, nous avons exploré surtout les aspects juridiques de ce dispositif. Avec les personnes impliquées dans des FUS, nous avons davantage exploré l'administration de ces organismes. De plus, la participation au Forum Immobilier de la Relève du Québec, organisé par ImmoHEC, une association étudiante centrée sur l'immobilier, a permis de saisir les différentes perspectives du secteur des affaires et de faire certains constats.

Les participants ont été contactés par courriel, en leur demandant un entretien d'une durée d'une heure pour recueillir leur avis sur cette question de recherche. Le choix du lieu a été déterminé par les participantes, parfois dans un café, à leur bureau ou en ligne. Les entretiens ont duré de 1h à 2h et se sont déroulés entre le mois de janvier et mars 2025. Les entretiens ont été enregistrés par l'application *dictaphone* de Apple et transcrits directement sur un document *Word*.

Démarche éthique de la recherche

Cette recherche a obtenu le certificat d'approbation éthique par le comité d'éthique à la recherche (CER) de HEC Montréal, à la suite de l'évaluation en matière d'éthique de la recherche avec des êtres humains, afin d'assurer la protection des participants. Chaque participant a dûment signé le formulaire de consentement éclairé préalablement à tout début d'entretien, en ce qui concerne l'enregistrement de l'entrevue, l'analyse de leur contenu et la diffusion des résultats. L'objectif de la recherche, les thèmes abordés et la durée de l'entretien ont été soulignés au début de l'entretien. Le participant a été assuré qu'il pouvait en tout temps mettre fin à l'entretien, poser les questions qu'il souhaite et refuser de répondre aux questions inconfortables. Il pouvait aussi choisir de ne pas divulguer certains passages de l'entretien. Les enregistrements audios ainsi que les transcriptions écrites sont conservés de manière sécuritaire.

Analyse des données

Les données ont été analysées à l'aide d'une grille de codage comprenant trois thèmes principaux : droit, financement et administration. Ces thèmes ont été identifiés de manière inductive à la relecture et au codage des entrevues. L'analyse a démontré que les interlocutrices possédaient généralement une connaissance plus approfondie par rapport à l'un de ces trois

aspects de la FUS, tout en formulant des observations intéressantes sur chacun d'eux. Les passages jugés significatifs des verbatims ont été classés dans cette grille, sous le nom de l'interlocutrice concernée. Ensuite, ces passages ont été regroupés dans un second tableau, organisé par thème principal (ex. : « financement »), puis subdivisé en sous-thèmes spécifiques (ex. : « abordabilité », « rôle de l'État », « mise de fonds », etc.). Ce codage a permis d'avoir une vue d'ensemble des différentes perspectives par thème précis. La comparaison des différentes perspectives de chaque participante a permis d'identifier leurs similitudes et leurs différences, tout en demeurant attentive à la manière dont les caractéristiques propres à chacune - leur rôle, leur expérience ou leur milieu de travail - pouvaient influencer leurs points de vue.

Chapitre 3 : La fiducie d'utilité sociale, d'abord une question de droit

Qu'est-ce que la fiducie d'utilité sociale d'un point de vue juridique ? C'est essentiellement à cette question que nous nous intéresserons dans ce chapitre. Cela nous conduira pour commencer à explorer la définition juridique de la fiducie d'utilité sociale. Par la suite, ce chapitre décrira différentes initiatives qui s'inspirent de la FUS : la fiducie foncière Angus, l'Écoquartier Louvain, la fiducie d'utilité sociale de la municipalité régionale de comté des Laurentides ainsi que l'OBNL Territoires solidaires. Il sera aussi question de discuter d'un modèle analogue américain : la fiducie foncière communautaire. Enfin, nous tenterons de comprendre les apports et les limites de la FUS par rapport à l'OBNL en vue d'offrir du logement abordable.

3.1. D'où vient la fiducie ?

Quelle chose étrange que la fiducie ! Originellement conçue comme un instrument aristocratique destiné à préserver un patrimoine, elle se décline aujourd'hui de plusieurs façons. Historiquement, le *trust*, terme anglais, trouve ses racines au Moyen-Âge, en Grande-Bretagne (Brissier, 2016). Lors des croisades, un problème survient lorsque les chevaliers doivent quitter leurs terres pour aller se battre, laissant celles-ci à leurs enfants et leurs gardiens. Afin de ne pas être dépouillés par les gardiens, les croisés utilisent un mécanisme juridique, ancêtre du *trust* appelé *use*, consistant à mandater un ami, le *feoffee*, pour qu'il entretienne leurs terres et les transmette par la suite à leurs héritiers en cas de décès. Essentiellement, il s'agit pour un propriétaire d'un bien de confier ce bien à une personne, au bénéfice d'une autre. Commenant à être utilisée aussi pour ne pas payer d'impôt lors de donations ou pour contourner certaines contraintes féodales ou successorales, cette disposition est interdite par le roi Henri VIII qui le remplace par le *trust* (Gama Sá, 2008 ; Brissier, 2016). Le *trust* est un système où le *settlor* (créateur du *trust*) cède ses droits à des *trustees* (garant de l'intégrité du patrimoine) au bénéfice d'un *beneficiary* (Brissier, 2016). Ces mécanismes constituent les débuts du codage juridique du capital, d'abord appliqués à la terre avant d'être transposés à d'autres actifs (Pistor, 2019).

Les colons britanniques importent ensuite ce modèle en Amérique du Nord, où des formes de féodalité ont existé jusqu'au XVIII^e siècle aux États-Unis (Brissier, 2016). L'histoire du *trust*

montre qu'il a longtemps été utilisé à des fins de gestion successorale, de planification fiscale et d'administration d'héritages ou de dons dans des contextes patrimoniaux et privés (Gama Sá, 2008). En effet, le trust est « l'institution juridique la plus fréquemment utilisée pour accroître la durabilité des droits des propriétaires fonciers », notamment pour protéger le patrimoine des plus riches (Pistor, 2019). Bien qu'issue de la Common Law, la mécanique du trust a tout de même été adoptée et traduite dans le droit civil français sous le terme de *fiducie* (Brissier, 2016). La fiducie, dans le droit français, a pour particularité qu'elle permet de constituer un patrimoine affecté à un objectif déterminé. Ce mécanisme juridique s'émancipe progressivement de son usage strictement privé vers un outil de gouvernance d'intérêt public, notamment dans le cadre de la protection de l'environnement et du patrimoine commun (Gama Sá, 2008). Cependant, la fiducie d'utilité sociale, modèle propre au Québec, puise bel et bien ses racines dans le droit anglo-saxon de la Common Law. Dès les années 1955, les juristes souhaitaient moderniser le Code civil québécois en créant « un véhicule juridique pouvant rivaliser avec le trust de la common law tout en s'intégrant à un environnement civiliste » (Marchand, 2019). Il faut néanmoins attendre 1994 pour que la fiducie d'utilité sociale prenne sa forme actuelle au Québec.

3.2. La fiducie d'utilité sociale : une propriété sans propriétaire

Selon l'article 1260 C.c.Q., une fiducie « résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et administrer » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Toute fiducie est donc basée sur le transfert définitif de biens dans un patrimoine autonome affecté à une fin particulière. En d'autres mots, les biens en fiducie constituent un patrimoine d'affectation, c'est-à-dire que les biens « ne sont pas définis par un lien de propriété, mais par l'affectation ou la vocation qui leur a été conférée » (Marchand, 2019). Dans le régime du patrimoine d'affectation, la vocation du patrimoine prédomine sur tout le reste et est inscrite dans un acte constitutif notarié (Marchand, 2019). L'article 1261 du C.c.Q confirme que ni le constituant, ni le fiduciaire, ni le bénéficiaire, quand il y en a un, n'ont de droit réel dorénavant sur ce patrimoine (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Un droit réel est un « [d]roit qui confère à son titulaire le pouvoir d'exploiter directement tout ou une partie des utilités d'un bien, sans l'intermédiaire d'une autre personne » (Office québécois de la langue française, 2025). Le droit réel principal

étant le droit de propriété, le patrimoine d'affectation n'a donc aucun propriétaire ; le fiduciaire agit à titre d'administrateur du bien d'autrui. Il importe de préciser que cet article « [...] n'empêche toutefois pas l'existence de droits réels au bénéfice de tiers sur les biens contenus dans le patrimoine (Normand, 2020). Bref, ces articles encadrent de manière générale les fiducies de trois types : personnelle, d'utilité privée et d'utilité sociale. On remarquera au passage que le terme « fiducie foncière » n'existe pas dans le Code civil québécois : il s'agit plutôt d'un qualificatif usuel, mais non juridique (Maitre Therrien, entrevue personnelle, 2025).

Comme mentionné ultérieurement, le Code civil du Québec accueille pour la première fois la fiducie d'utilité sociale en 1994 (Marchand, 2019). Seulement quelques articles mentionnent et encadrent ce véhicule juridique. L'article 1270 C.c.Q. ouvre le bal avec une courte définition : « La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique. Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). La fiducie d'utilité sociale est donc définie comme « l'affectation d'un patrimoine à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique ou morale » (Marchand, 2019). Le patrimoine peut prendre plusieurs formes, telles qu'une terre agricole, un espace naturel, un patrimoine historique ou encore un bien immobilier. L'affectation sociale est propre à la fiducie d'utilité sociale et la différencie d'une fiducie personnelle ou d'utilité privée. Pour l'instant, la vocation écologique n'est pas soulignée au Code civil, même si la plupart des FUS du Québec sont créés dans cette perspective (Marchand, 2019). C'est sous ce terme d'*affectation* que l'on peut faire la distinction avec la *mission* qui guide par exemple un OBNL ou une entreprise. Une mission dirige les actions d'une organisation vers la satisfaction des besoins de sa clientèle. Une affectation ou vocation concerne l'intention du fondateur, plutôt que « l'action précise prescrite par une mission » (Marchand, 2019).

La fiducie d'utilité sociale est donc, d'un point de vue légal, un patrimoine d'affectation sans propriétaire réel, ce qui en fait une exception juridique. La FUS peut exister perpétuellement, tant et aussi longtemps que son patrimoine et son affectation demeureront, si l'acte constitutif le lui permet. Pour ce qui est de l'utilité sociale de la fiducie, elle peut concerner la culture, l'éducation, la philanthropie, la recherche scientifique ou même la religion (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Concrètement, la fiducie d'utilité sociale peut donc poursuivre des objectifs tels que la défense d'un milieu naturel, la conservation d'un patrimoine religieux,

la préservation d'une terre agricole biologique, la protection d'un immeuble de la spéculation immobilière, etc. (Marchand, 2019). La fiducie d'utilité sociale peut toutefois exercer une activité marchande pour subvenir au besoin de financement de sa vocation et doit s'enregistrer au Registre des entreprises le cas échéant. Son administration peut être assurée par une personne physique ou morale, telle qu'une entreprise, un OBNL ou une coopérative.

Les parties prenantes de la fiducie d'utilité sociale immobilière

La constitution d'une fiducie d'utilité sociale immobilière peut se faire de différentes manières. Elle naît de l'acte constitutif – cet acte juridique par lequel le constituant (propriétaire du patrimoine) transfère des biens de son patrimoine au patrimoine fiduciaire lié par l'affectation sociale. La fiducie est ensuite administrée par un fiduciaire ou un conseil de fiduciaires composé de plusieurs personnes, qui s'assure que le patrimoine est administré conformément à l'affectation et selon les modalités fixées par le constituant dans l'acte constitutif. Toute modification de l'acte constitutif, incluant l'affectation, la gouvernance et le mode de nomination du conseil de fiduciaire, ne peut être rectifiée que par un jugement d'un tribunal. Lors de sa constitution, les deux parties nécessaires d'une FUS sont le constituant et la fiduciaire. Par son caractère d'utilité sociale, la fiducie n'exige pas que ses bénéficiaires soient des personnes précises comme dans une fiducie privée. En effet, il s'agit plutôt d'un large groupe de la population, par exemple les personnes habitant la région de Sutton ou même l'ensemble de la société. Ces bénéficiaires doivent être précisés dans l'acte constitutif. Dans le domaine de l'immobilier, les bénéficiaires sont normalement les personnes habitant le logement ou le milieu de vie environnant de manière générale.

En ce qui concerne le constituant, soit celui qui transfère les biens dans le patrimoine fiduciaire, il peut s'agir d'une personne physique ou morale. Son rôle est de déterminer ce qui va figurer dans l'acte constitutif, c'est-à-dire les biens affectés, l'affectation, la durée ainsi que le mode de désignation du conseil des fiduciaires. De plus, en vertu de l'article 1260 C.c.Q., le constituant s'engage à administrer les biens du patrimoine d'affectation et se doit donc d'agir conformément aux règles prévues au Code civil du Québec pour le régime de l'administration du bien d'autrui (article 1299 C.c.Q. et suivant). En tant qu'administrateur du patrimoine d'affectation, le constituant doit respecter les obligations prévues par la loi et celles prévues dans l'acte constitutif. Ainsi, le constituant est tenu d'agir avec prudence en diligence, honnêteté et loyauté (Normand, 2020). Par ailleurs, le constituant peut aussi simplement

transférer son bien dans la fiducie, en acceptant l'acte constitutif déjà rédigé. Par exemple, le constituant d'une FUS immobilière pourrait être une personne fortunée sans héritière voulant céder son immeuble dans une FUS déjà opérationnelle en acceptant l'acte constitutif, tout comme ce pourrait être la ville de Montréal qui cède un terrain dans une FUS en rédigeant elle-même l'acte constitutif.

Pour finir, la pleine propriété est formée de l'addition des trois droits suivants : usus, fructus et abusus (Marchand, 2021). Tout d'abord, l'usus est défini par le droit d'utiliser pleinement un bien, comme le fait d'habiter son logement. Par la suite, le fructus est le droit de faire fructifier l'objet et d'en récolter les bénéfices, en louant par exemple sa maison. Pour finir, l'abusus est le droit de disposer librement de l'objet, soit de le vendre, le transformer, le donner ou le détruire. Puisque le régime applicable dans le cas de la FUS est celui de l'administration du bien d'autrui, le conseil de fiduciaires est mandaté pour administrer le patrimoine en vertu de l'affectation allouée, sans avoir de droit d'abusus ou d'usus sur celui-ci. Ils sont des administrateurs et non des propriétaires. La ou les fiduciaires sont des personnes physiques et dans le cadre d'une FUS immobilière, peuvent être des personnes dotées d'une expertise pertinente ou simplement des personnes habitant le milieu de vie. Tel que mentionné précédemment, aucune des parties ne possède de droit de propriété sur le patrimoine d'affectation de la FUS, mais le constituant, les bénéficiaires s'il y en a et tout intéressé possèdent un droit de surveillance et peuvent saisir le tribunal s'ils ont un doute raisonnable que le patrimoine n'est pas administré correctement.

L'acte constitutif comme bouclier de protection au changement

L'acte constitutif est le document fondateur de la FUS (Marchand, 2019). Puisque très peu d'exigences sont prévues par le Code civil pour rédiger l'acte constitutif, il peut être à la fois très détaillé ou très concis. Toutefois, trois composantes doivent légalement s'y retrouver, soit le transfert des biens du patrimoine du constituant vers le patrimoine d'affectation de la fiducie, l'affectation à une certaine finalité et l'acceptation du fiduciaire d'administrer ce patrimoine. L'affectation ne peut être modifiée qu'avec l'autorisation des tribunaux, indique Maître Ferland, certainement l'un des avocats les plus informés sur les fiducies d'utilité sociale au Québec. Il suggère donc de définir méticuleusement les termes la composant afin que ceux-ci traversent le temps, plutôt que de décrire une mission (Maître Ferland, entrevue personnelle, 2025). Il importe également de mentionner, à la suite de l'affectation, si sa perpétuité est désirée

ou non. En effet, en vertu de l'article 1273 C.c.Q., « la fiducie d'utilité privée ou sociale peut être perpétuelle » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Force est de constater que la FUS n'est donc pas systématiquement perpétuelle ; il faut que cette volonté soit inscrite clairement dans son acte constitutif. Il est à noter qu'en droit des biens, la perpétuité n'est pas synonyme d'éternité, mais signifie plutôt que « le droit de propriété ne connaît pas de limite de temps. Sa durée correspond de façon étroite à la vie du bien ; il dure tant et aussi longtemps que le bien existe » (Lafond, 2017). La signification du mot perpétuité apporte tout de même un attribut solide à la FUS, notamment dans un contexte immobilier où l'affectation peut durer aussi longtemps que l'immeuble.

L'un des atouts de la FUS en termes de protection d'un patrimoine est son imperméabilité face aux modifications qui peuvent y être apportées. Effectivement, les articles 1294 et 1295 C.c.Q. précisent que seul un tribunal peut modifier la fiducie. Il ne peut toutefois mettre fin à la fiducie que si celle-ci « a cessé de répondre à la volonté première du constituant, notamment par suite de circonstances inconnues de lui ou imprévisibles qui rendent impossible ou trop onéreuse la poursuite du but de la fiducie », selon l'article 1294 C.c.Q. (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Le tribunal peut aussi, plutôt que d'y mettre fin, changer l'affectation de la FUS tout en restant fidèle à l'intention sur laquelle elle était fondée initialement. Des modifications peuvent aussi être amenées au sein de l'acte constitutif uniquement si de « nouvelles mesures permettaient de mieux respecter [la] volonté [du constituant] ou favorisaient l'accomplissement de la fiducie » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991).

3.3. Quelques exemples du Québec et d'ailleurs

Bien que la fiducie d'utilité sociale soit inscrite au Code civil du Québec depuis 1994, ce véhicule juridique reste méconnu et peu utilisé dans la province. Il commence à être utilisé dans le domaine agricole, pour établir des FUSA, avec le soutien de l'organisme Protect-Terre. En revanche, son usage dans l'immobilier est encore exceptionnel. Certaines initiatives dans ce domaine ont toutefois commencé à s'appuyer sur la FUS ou à en promouvoir l'usage. C'est le cas notamment de la Fiducie foncière Angus, dans l'Est de Montréal, et de la fiducie d'utilité sociale de Louvain dans le quartier Ahuntsic de Montréal, deux projets issus d'une longue lutte citoyenne. La municipalité régionale de comté (MRC) des Laurentides a également annoncé en avril 2024 la création d'une FUS qui protégerait perpétuellement l'abordabilité d'un

nouveau parc de logement pour les travailleuses à revenu modeste. Enfin, le projet Territoires solidaires est un OBNL qui a pour mission de créer et de soutenir des projets de fiducies foncières communautaires constitués en FUS (Gervais, entrevue personnelle, 2025). Pour rompre avec le caractère abstrait de la présentation juridique des FUS et mieux en comprendre les principes, nous présenterons dans les pages qui suivent ces quatre initiatives ainsi que le modèle américain des fiducies foncières communautaires.

a. La FUS immobilière Angus Louis Roquet

En 1992, à la suite de la fermeture des usines Angus de la compagnie de Chemin de fer Canadien Pacifique, à Montréal dans le quartier Rosemont-La-Petite-Patrie, c'est un millier de travailleurs qui habitent le quartier qui perdent leur emploi (Société de développement Angus, 2025). Il ne reste sur le site que quelques bâtiments et un terrain vague. En 1995, l'OBNL Société de développement Angus en collaboration avec la communauté locale, se mobilise pour ramener des emplois et la prospérité économique dans le quartier. Après 7 ans de mobilisation, la première pelletée de terre inaugurant les travaux d'un projet innovant est soulevée : le Technopôle Angus, un milieu de vie dynamique qui contient des bureaux, des commerces, des restaurants et dorénavant, du logement. En effet, en 2024, la Société de développement Angus annonce le développement de 1001 logements abordables à Montréal et à Rimouski pour faire face à la crise du logement actuel. Il s'agit finalement d'un mini quartier au sein du quartier Rosemont. C'est en 2018 que vient l'idée de transférer le patrimoine du Technopôle Angus dans une FUS. La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet (ci-après : « FUS Angus ») est ainsi créée et a pour vocation « d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus » (Société de développement Angus, 2025). La fiducie foncière Angus est enregistrée comme fiducie exploitant une entreprise à caractère commercial au Registre des entreprises (Registre des entreprises, 2025). L'initiateur du projet et président de la Société de développement et de patrimoine Angus, Christian Yaccarini, affirme que l'objectif principal de la création de la fiducie foncière Angus était historiquement de s'assurer de rendre l'actif inaliénable - qui ne peut être transféré de propriété à une autre personne - afin de garantir la protection du patrimoine du Technopôle Angus (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Maître Ferland était actif au sein du projet de revitalisation de la friche industrielle Angus lors de ses balbutiements. Il affirme qu'à la fin des années 90, la direction avait décidé de développer les

immeubles en conventions d'emphytéose², afin qu'Angus récupère la propriété des constructions dans 80 à 100 ans (Ferland, entrevue personnelle, 2025). Par la suite, vers 2017, l'idée de la fiducie d'utilité sociale fut relancée, puisque le projet était à maturité et que le modèle de la FUS refaisait surface dans l'actualité. Avec ingéniosité, l'équipe d'Angus a mis en place un montage juridique dans lequel tous les droits d'Angus et des partenaires financiers ont été rachetés par la FUS Angus, afin de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus ainsi que ses valeurs. Le chapitre III sur le financement détaillera cette démarche.

b. La FUS de L'Écoquartier Louvain

Dans les années 60, la ville de Montréal avait installé des services municipaux et des laboratoires de matériaux sur le site de Louvain, dans le quartier Ahuntsic de Montréal (Écoquartier Louvain, 2025). Lorsque les citoyens et citoyennes apprennent en 2007 la fermeture de ces installations, celles-ci y voient une opportunité de reprendre en main collectivement le développement du site pour en faire « un quartier résilient, exemplaire et solidaire axé sur la transition socioécologique » (Écoquartier Louvain, 2025). Une mobilisation citoyenne s'engage pour ce faire. Grâce à cette mobilisation de longue durée, au dépôt de différents mémoires à l'intention des instances gouvernementales, à des manifestations sur le terrain et à la création du comité de pilotage Solidarité Ahuntsic, la Ville de Montréal crée le Bureau de projet partagé (BPP) qui collaborera avec le comité pour élaborer une vision du projet de l'Écoquartier. La démarche citoyenne avec la Ville comme partenaire se poursuit et celle-ci accepte de céder le terrain, qui devient le patrimoine foncier où s'installera le projet d'écoquartier. L'écoquartier vise à offrir de 800 à 1000 logements abordables, un pôle alimentaire avec une zone de production maraîchère, un pôle éducatif incluant une école et un centre de la petite enfance, un pôle communautaire avec notamment une bibliothèque et de multiples espaces verts, dont un parc public (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024). Après avoir étudié les différentes formes juridiques possibles, dont les OBNL et les organismes paramunicipaux, c'est la fiducie d'utilité sociale qui est apparue comme le véhicule juridique le plus adéquat aux yeux des porteurs de ce projet d'écoquartier et de la communauté impliquée, afin de protéger les objectifs de l'écoquartier à long terme. La Ville transfère le terrain dans la

² L'emphytéose est un mécanisme de démembrement du foncier qui permet de séparer la propriété du sol des droits qui s'y rapportent. Le propriétaire initial conserve le contrôle du foncier, tandis que le constituant d'une FUS s'en dépossède. L'emphytéose doit avoir une durée, la notion de perpétuité y étant exclue.

FUS de l'Écoquartier. Selon les termes de l'acte constitutif, la fiducie pourra détenir les terrains et autoriser différents promoteurs à s'installer sur des lots pour mener leurs activités en adéquation avec la vocation de la FUS. Les avantages de ce statut juridique, selon le comité de pilotage, sont les suivants : permanence de la mission, indépendance des fiduciaires, autonomie administrative, participation citoyenne et gestion de la pérennité.

Le mode de propriété choisi pour les terrains à distribuer est celui de la propriété superficière. Ce droit se compose d'une division entre la propriété des constructions et la propriété du sol (tréfonds) en deux lots distincts. Le terrain constitue le patrimoine initial de la FUS et l'Écoquartier consentit des droits superficiaires sur ces lots de terrain aux différents promoteurs, c'est-à-dire qu'elle ne leur accorde pas la propriété du sol, mais le droit d'être propriétaires des constructions et de faire usage du sol. Cette entente, appelée convention de droit superficiaire, indique les conditions de cession du droit superficiaire et les responsabilités de chaque partie. Selon les termes de l'acte juridique, l'Écoquartier Louvain ne deviendra pas nécessairement propriétaire des bâtiments établis sur son tréfonds (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Il restera donc uniquement propriétaire du terrain en administrant des droits superficiaires pour les projets. Par conséquent, le conseil de fiduciaires de Louvain est chargé d'administrer uniquement les terrains et non les bâtiments, même si les constructions doivent bien entendu poursuivre la vocation du tréfonds. La FUS de l'Écoquartier Louvain a été officiellement créée le 15 septembre 2025 : les bâtiments sont en cours de construction.

c. La FUS de la MRC des Laurentides

Le manque de logement abordable est grandissant dans la MRC des Laurentides, surtout pour les travailleurs à faible revenu ainsi que pour les étudiantes (MRC, 2024). Le 21 juillet 2023, une convention est signée pour officialiser la création d'une nouvelle fiducie d'utilité sociale qui a pour vocation d'offrir du logement abordable aux personnes habitant le territoire de la MRC des Laurentides. Le conseil fiduciaire, élu pour un mandat de deux ans, se compose de 10 maires et mairesses et de la directrice générale de la MRC (MRC, 2023). Quant aux bénéficiaires, elles représentent l'ensemble des résidentes de la MRC des Laurentides. La construction et l'administration du patrimoine seront assurées par un organisme à but non lucratif (Colpron, 2025). Le premier projet de construction de logements abordables est annoncé pour 2025, incluant des appartements pour les travailleuses et des chambres avec espaces communs pour les étudiants (MRC, 2023). Au-delà de la garantie de conserver l'usage

collectif des immeubles résidentiels qui seront placés dans cette FUS, le projet est trop embryonnaire pour décrire les mécanismes prévus afin de garantir l'abordabilité de ceux-ci. En effet, en date du 9 août 2025, la MRC avait mobilisé 1 million et évaluait les besoins à 5 à 6 millions pour débiter le premier projet : un appui du gouvernement est attendu (Colpron, 2025). Ce premier projet est possible grâce à la ville de Mont-Tremblant, qui cède gratuitement un de ces terrains et le transfert dans la FUS, réduisant considérablement les coûts de construction (CDE, 2025).

d. Territoires solidaires

Territoires solidaires est un organisme à but non lucratif qui est mandaté par des projets de fiducie foncière communautaire (FFC) – modèle qui sera détaillé dans la section suivante. Territoires solidaires prend en charge l'administration des différentes FFC territoriales avec qui l'organisme collabore en s'appuyant sur la mutualisation des ressources. Toutefois, la structure juridique de la fiducie d'utilité sociale est utilisée pour encadrer ces projets immobiliers. L'équipe centrale de Territoires solidaires s'occupe des opérations, des communications, du service de comptabilité, du développement d'affaires et du développement immobilier, ainsi que de toutes les tâches administratives au service des différents projets de FFC. Les services proposés sont ainsi mutualisés par Territoires solidaires, permettant aux FFC de se professionnaliser. De leur côté, chaque fiducie territoriale a son propre conseil fiduciaire, sa communauté et ses partenaires locaux. On doit ce modèle « hub and spoke » ou « topologie en étoile » à Brenda Thorpe, ancienne directrice générale du Champlain Housing Trust, une FFC américaine située dans le Vermont. Finalement, Territoires solidaires se donne pour mission de soutenir l'émergence et le succès de projet d'immobilier solidaire (Gervais, entrevue personnelle, 2025). L'immobilier solidaire, tel que défini par l'organisme, ne se réduit pas à une simple marchandise et sert plutôt d'outil de développement économique et territorial, en favorisant la qualité de vie des personnes habitant à long terme dans ces logements.

e. Un modèle américain analogue : la fiducie foncière communautaire

Lors des entretiens, il a été possible de constater que certains interlocuteurs confondaient la fiducie d'utilité sociale immobilière au modèle vermontois des fiducies foncières communautaires (FFC). Même si les deux modèles poursuivent des objectifs communs, il est essentiel de saisir que la FUS est un véhicule juridique affectant un patrimoine à une vocation

sociale, alors que la fiducie foncière communautaire est un modèle de gestion collective des terres majoritairement constitué en OBNL. La section suivante détaillera ce modèle, dont la gouvernance communautaire, entre autres, pourrait inspirer le fonctionnement d'une FUS immobilière.

L'un des ouvrages clés sur le modèle des FFC a été rédigé sous la direction de John Emmeus Davis. Intitulé *Manuel d'anti-spéculation immobilière : Une introduction aux fiducies foncières communautaires*, ce manuel, rédigé en anglais en 2010 et traduit en français en 2014, propose la définition suivante d'une fiducie foncière communautaire : « [u]ne FFC est une organisation créée pour détenir des terres et des terrains au bénéfice d'une communauté et des individus qui la composent. C'est un organisme sans but lucratif doté d'une structure démocratique » (Davis, 2014). Le réseau canadien des fiducies foncières communautaires partage une définition très semblable de celle du *Manuel d'anti-spéculation immobilière* :

« Une fiducie foncière communautaire (FFC) est un modèle de gestion collective des terres fondé sur la conviction que le foncier doit être détenu et géré au profit des communautés locales. Les FFC sont des organisations à but non lucratif qui s'engagent à assurer la gestion à long terme et l'abordabilité permanente des logements et d'autres biens fonciers. Ils cherchent à acquérir et à gérer des terrains à l'intérieur de leurs frontières géographiques » (Réseau canadien des fiducies foncières communautaires, 2025).

La FFC est structurée juridiquement comme un OBNL. Ses membres - toute personne faisant partie de la communauté élargie - élisent le conseil de fiduciaires. Le conseil est normalement constitué d'un tiers de personnes qui résident sur les terrains de la FFC, d'un tiers qui habitent à l'extérieur de ceux-ci, mais qui font partie du milieu de vie environnant et d'un tiers qui détiennent une certaine expertise pertinente et représentent l'intérêt public. On parle d'une « gouvernance tripartite ». Les mandats du conseil sont en nombres limités afin de laisser le contrôle de l'organisation et des terrains dans les mains de la communauté, en limitant la concentration du pouvoir dans les mains des mêmes individus et en s'assurant que le conseil demeure représentatif de la communauté.

Pour mettre sur pied une FFC, il faut d'abord acquérir ou recevoir gratuitement un terrain. L'acquisition des terrains est un facteur clé de la réussite d'une FFC : l'objectif est de pouvoir les obtenir à titre gratuit ou à un prix inférieur à celui du marché, ou, à défaut, de bénéficier

d'une subvention compensatoire. La FFC peut acquérir des terrains vierges pour y construire ses propres bâtiments, acquérir des immeubles existants ou allouer ses terrains par emphytéose à des OBNL ou coopératives. La FFC accorde par la suite des locations en emphytéose (séparer la propriété du sol des droits qui s'y rapporte) à des personnes, des familles, des OBNL, des coopératives, des entreprises ou des institutions publiques qui souhaitent s'établir sur les terrains. Puisque les baux sont accordés à vie ou à très long terme, les bâtiments peuvent être transférés des parents à leurs enfants comme une habitation sur le marché privé le pourrait. Plutôt que de payer des baux basés sur la valeur marchande du terrain, les occupants paient à intervalle régulier selon la valeur d'usage (déterminé selon leurs besoins et de leur capacité à payer) et n'ont pas de versement initial à déboursier, ce qui diminue la pression sur le financement immédiat. Les usagers ne possèdent pas le terrain qu'ils occupent, mais peuvent détenir les bâtiments et autres ajouts qu'ils vont y apporter. Le processus d'achat d'une maison sur une FFC est le suivant : un nouveau résident achète une maison, mais loue le terrain appartenant à la FFC sous emphytéose. Il paie un montant annuel pour supporter les activités de la FFC, qui garde la propriété du terrain pour en assurer l'abordabilité. La FFC a fondamentalement une visée expansionniste, se permettant d'utiliser les fonds accumulés au fil du temps dans ses actifs pour entretenir et faire croître son parc.

L'un des points les plus intéressants concernant le fonctionnement des FFC touche la revente ou la fin de la location de l'habitation. En effet, dans le cas de la revente d'une habitation, aucune habitante vendant son logement ne bénéficiera de la hausse totale du prix de celui-ci. Effectivement, la FFC déterminera le prix de revente en permettant à la vendeuse de conserver une partie de l'appréciation de la maison (souvent 25%) ainsi que la totalité de la valeur des améliorations apportées, indexée au taux directeur de la Banque du Canada. L'accroissement de la valeur des habitations qui ne résulte pas du travail de la résidente appartient ainsi à la FFC. C'est ce qui permet au nouvel arrivant d'accéder à une habitation à un prix abordable comparé au prix courant.

Ce sont finalement les clauses figurant au contrat de location, telle que le prix maximal autorisé pour revendre sa maison ou le droit de premier refus qui permet à la FFC de racheter la maison, qui permettent de garantir l'abordabilité du logement (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Sans ces clauses, le fait que le foncier soit découplé de l'immeuble ne change pas grand-chose au niveau de l'abordabilité. Le raisonnement est le même pour les habitations d'un autre OBNL québécois, Foncier solidaire, qui utilise le démembrement de propriété par emphytéose : ce

sont les clauses prédéterminées qui empêchent la captation d’une plus-value lors de la revente de son habitation et qui permettent d’en maintenir le prix à bas niveau.

En somme, la FFC peut permettre d’atteindre les mêmes objectifs qu’une FUS immobilière, mais en s’appuyant simplement sur le statut juridique de l’OBNL. Le tableau suivant synthétise les principales différences entre les deux modèles. Il est possible de constater que le domaine d’application des FUS est beaucoup plus large. Différents patrimoines peuvent être protégés et pas seulement de la spéculation immobilière (ex. protection de la biodiversité d’une forêt). Toutefois, l’administration de la FUS est restreinte à son conseil de fiduciaires, tandis que la FFC met sur pied une gouvernance tripartite qui représente davantage la communauté. Enfin, la FUS a une portée juridique circonscrite au Québec, alors que le modèle des FFC peut s’adapter à tous les territoires.

1. Comparaison entre la fiducie d’utilité sociale (FUS) et la fiducie foncière communautaire (FFC)

	FUS	FFC
Forme	Véhicule juridique affectant un patrimoine à une vocation sociale	Modèle de gestion collective des terres, majoritairement constitué sous le véhicule juridique de l’OBNL
Domaine d’application	Multiples domaines tels que la conservation d’espace naturel, de patrimoine religieux, de terres agricoles, de logement abordable, etc.	Principalement la protection de biens fonciers et de logement abordable
Gestion	Administré par le conseil de fiduciaires aux pouvoirs désignés dans l’acte de fiducie	Gouvernance tripartite au sein du conseil de fiduciaires et membership pour les membres
Bénéficiaires	La collectivité de manière générale	Les résidents et la communauté environnante des terrains
Démocratie interne	Possible, mais pas systématique	Essentielle, modèle ancré dans la gouvernance communautaire
Origine	Outil juridique issu du Code civil du Québec, 1994	Pensé par les communautés noires des États-Unis à l’époque des droits civiques, années 70

Propriété foncière	N'est pas rattaché à une forme de propriété et peut détenir les terrains et les bâtiments	Est rattaché à une forme de propriété et possède uniquement les terrains
Outils juridiques de sous-location	Emphytéoses, servitudes, etc.	Principalement par emphytéose
Portée	Québec	International, présente davantage aux États-Unis, au Canada et en Europe

3.4. Apports et limites de la FUS par rapport à l'OBNL en matière de logement abordable

Après avoir exploré la structure juridique de la FUS, voyons ce qu'il en est de ses apports et de ses limites pour offrir du logement abordable. Pour ce faire, nous comparerons la FUS immobilière à l'OBNL immobilier. Ceci nous conduira à souligner deux apports majeurs de la FUS dans ce domaine, mais aussi deux limites significatives.

a. Une meilleure protection de l'actif contre sa marchandisation

Le mot *aliénation* a un sens juridique propre. Il désigne l'opération juridique visant à transférer un bien ou un droit du patrimoine d'un propriétaire à un autre propriétaire (Braudo, 2025). Ce transfert peut passer par une opération de vente, de legs, de cession ou de don. Un bien est donc cessible lorsqu'il est aliénable et dans le cas contraire, il est qualifié d'inaliénable. Autrement dit, un bien inaliénable ne peut être transmis à autrui. Cette disposition doit être écrite de manière explicite dans la loi ou dans l'acte juridique associé au bien en question (Marchand, 2019). Les FUS constituées de manière perpétuelle sont dites inaliénables puisqu'elles ne peuvent pas transmettre leur patrimoine.

Selon France Émond, directrice générale de la Société de Développement Écoquartier Louvain qui chapeaute le projet de la FUS Louvain, l'avantage principal de ce véhicule juridique est son inaliénabilité (Émond, entrevue personnelle, 2025). Il reste possible cependant de vendre un bien sous la responsabilité de la FUS. Il faut pour cela convaincre une juge que cette cession concorde avec la vocation de la FUS. Par exemple, il est possible que la vente d'un immeuble

du patrimoine d'une FUS soit nécessaire pour ne pas compromettre l'abordabilité des autres habitations. Dans le cas contraire, il est impossible de vendre, léguer, céder, détruire ou donner un bien appartenant au patrimoine d'une FUS.

Sur ce plan, l'OBNL n'offre pas les mêmes garanties. Selon Christian Yaccarini de la Société de développement Angus, l'actif est tout simplement mieux protégé quand il est dans une fiducie que dans un OBNL. Simplement « parce que l'OBNL peut décider de changer. Elle peut décider. C'est facile. Ça prend juste un vote au conseil. Ça prend juste ça. » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Il donne l'exemple d'un OBNL qui aurait indiqué dans ses règlements généraux qu'il doit garder la propriété de tout immeuble qu'il développe pendant 20 ans. Si quelqu'un, après 10 ans, souhaite acheter, cela ne requiert qu'un vote majoritaire au CA pour amender les règlements généraux et ainsi modifier la durée de la conservation de la propriété à 10 ans. À titre d'exemple, on peut citer le cas de l'OBNL Faubourg Mena'Sen qui logeait des aînés, jusqu'à ce qu'il change de statut en 2022 pour devenir *à but lucratif*, de manière à pouvoir vendre ses actifs d'une valeur de 18 millions. Ces actifs ont été partagés entre les cinq membres de l'OBNL, qui en constituaient également le CA, malgré le financement public reçu pour construire les logements (Deshais, 2024).

Toutefois, pour éviter d'autres événements de ce type, la loi provinciale a été modifiée en 2022 (Gouvernement du Québec, 2022). Désormais, la vente d'un immeuble dont l'affectation est sociale ou communautaire et qui a reçu du financement gouvernemental requiert l'autorisation du ministère de l'Habitation. De plus, la Loi sur les compagnies partie III, qui concerne les OBNL, prévoit que chaque vente, emphytéose ou changement d'usage doit être autorisé par la ministre. Celle-ci peut imposer des conditions et consulter les fédérations d'OBNL en habitation concernées afin d'évaluer l'impact social du changement. Finalement, la liquidation d'un OBNL d'habitation n'est pas encadrée par le Code civil du Québec, mais plutôt par les clauses de financement issues de la Société d'Habitation du Québec (SHQ) et de ses programmes de financement, le cas échéant. La pérennité de l'affectation du logement social est donc protégée si celui-ci reçoit des subventions publiques, ce qui en fait une protection intéressante (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Ce changement législatif pourrait éventuellement être appliqué à tous les logements à but non lucratif, financés ou non, afin de pérenniser ce parc immobilier.

Cependant, force est d'admettre que la FUS permet une protection particulièrement robuste de l'actif, en encadrant juridiquement ses possibilités de cession et en la rendant moins vulnérable aux changements de volonté de ses administrateurs ou des dirigeantes politiques en place.

b. Une vocation sociale mieux préservée

L'un des traits distinctifs de la fiducie d'utilité sociale réside dans le verrouillage juridique de la vocation de son patrimoine, assurant à cette vocation une pérennité difficilement ébranlable. En effet, la vocation, ou encore l'affectation, du patrimoine d'une FUS est dite *cadennassée*, signifiant que la vocation est protégée des remaniements, et ce à perpétuité, si telle est la volonté du constituant. Une fois l'acte constitutif notarié, seules des conditions précises peuvent le modifier. Comme mentionné précédemment, seule une juge peut changer la vocation, ce qui exclut la possibilité pour les administrateurs ou administratrices d'y procéder, contrairement à ce qu'il se passe dans un OBNL (Émond, entrevue personnelle, 2025). En outre, le juge ne peut potentiellement rectifier la vocation de la FUS que dans la mesure où celle-ci devient impossible à accomplir.

Le fait de devoir aller devant un tribunal pour modifier l'acte fiduciaire décourage potentiellement les fiduciaires d'essayer de manipuler la vocation du patrimoine de la FUS (Therrien, entrevue personnelle, 2025). Cette contrainte ajoute une protection à l'acte constitutif et contribue à rendre la mission immuable, si perpétuelle est la FUS. La vocation n'est donc pas protégée de manière absolument permanente, mais le poids des démarches à entreprendre pour la modifier constitue une protection colossale assurant sa pérennité.

Toutefois, aucune balise restrictive ne dicte la manière dont l'acte constitutif peut et doit être rédigé. Il serait donc envisageable d'y inclure une clause permettant de modifier la vocation du patrimoine au fil du temps, ce qui irait à l'encontre de la pérennité de la vocation de la FUS (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Qui plus est, l'acte constitutif étant privé, il serait impossible pour le public de savoir si cette clause y figure, puisque seules la constituante et les fiduciaires y ont *a priori* accès. Comment pourrait-on savoir que cette clause spécifique figure à l'acte constitutif ? Comment pourrait-on savoir que la vocation de la FUS a été modifiée par les fiduciaires par l'entremise de cette dite clause ? Le cas échéant, qui va aller confronter les fiduciaires devant un juge ? Du moins, l'article 1295 C.c.Q. exige qu'un avis soit envoyé au constituant, au fiduciaire et à toute autre personne ou organe chargé de la surveillance,

avertissant qu'une demande de modification à l'acte est déposée. Toutefois, aucun article ne prévoit l'obligation d'envoyer un avis pour annoncer qu'il y a bel et bien eu une modification à l'acte constitutif. Il persiste donc un risque que les parties soient uniquement averties qu'une modification est envisagée, sans pour autant être informées de sa mise en œuvre concrète et de sa nature exacte. Toutefois, Maître Ferland doute qu'une telle situation puisse se présenter. Il faudrait en effet qu'un notaire et ensuite un juge acceptent qu'une telle clause figure dans l'acte constitutif de la FUS, ce qui est improbable (Ferland, entrevue personnelle, 2025).

Le cadénassage de la vocation choisie par le constituant est donc très robuste. Cela dit, cette caractéristique est à double tranchant. Elle permet de créer du logement abordable à perpétuité. Mais, si le contexte historique et géographique dans lequel cette création s'est effectuée change drastiquement, ce cadénassage peut devenir un inconvénient. Certes, le besoin de se loger est essentiel et le sera toujours. Cependant, la FUS dicte où et comment ce besoin va être satisfait à l'avenir, et la perpétuité, c'est long ! Les besoins territoriaux, notamment en matière de logement, changent sans que l'on puisse les prédire ni les orienter. À titre d'exemple, à l'époque de la désindustrialisation, certains quartiers de Montréal, se sont vidés et le recours à une FUS permettant seulement du logement sur un tréfonds précis aurait pu être nuisible pour la revitalisation de ces quartiers. Est-ce bien raisonnable donc de vouloir fixer l'usage d'une chose à perpétuité ? Sur ce plan, l'OBNL offre une souplesse plus intéressante, mais qui en retour peut fragiliser la poursuite de sa mission. Ce type d'organisme, on l'a vu, peut changer de mission sur une simple résolution adoptée par son conseil d'administration (Marchand, 2021).

c. Un véhicule mal connu

L'un des freins à l'adoption du modèle de la FUS relève de la méconnaissance de celui-ci, notamment dans les milieux juridiques et municipaux. Pour Hubert Lavallée, président du conseil d'administration de Protec-Terre, de véritables défis sont directement liés à la méconnaissance de la FUS (Lavallée, entrevue personnelle, 2025). Contrairement aux OBNL et aux coopératives, la structure de la FUS est moins familière. Elle est aussi plus floue et sujette à interprétations. En effet, des juristes ou des fonctionnaires consultés au sujet de la FUS peuvent donner des avis différents, voire contradictoires. Cela peut s'expliquer par le manque de lois, de réglementations et de jurisprudence encadrant la FUS. Le fait que le modèle reste sous-utilisé et n'a pas été amené suffisamment devant les tribunaux explique en retour le manque de connaissances à son sujet. De plus, son sous-emploi contribue au fait qu'un nombre

insuffisant de personnes détiennent une expertise pour guider la création de FUS. Même au sein de la profession juridique, peu de juristes connaissent ce véhicule selon l’avocate maitre Therrien (Maitre Therrien, entrevue personnelle, 2025). En effet, très peu de notaires et d’avocates sont familières avec le modèle, situation qui ira sans doute en s’améliorant au gré du nombre de projets de FUS qui verront le jour. Bref, plusieurs zones grises juridiques demeurent et il n’est pas rare qu’une question posée à un juriste concernant un projet de FUS reste sans réponse.

Un autre défi découlant de la méconnaissance des subtilités juridiques de la FUS est la difficulté de convaincre les villes et municipalités de s’engager dans de tels projets, affirme Laura Deronne, conseillère en habitation chez Vivre en ville (Deronne, entrevue personnelle, 2025). Il manque d’exemples concrets pour bien comprendre les différences entre une FUS, une FFC et un OBNL. Cependant, en dépit de l’impression de complexité qui domine, Maitre Therrien rappelle que le démarrage d’une FUS est assez simple à réaliser, même si la rédaction de l’acte constitutif demande une grande attention (Therrien, entrevue personnelle, 2025).

Les zones grises posent en outre certains problèmes, comme le montre l’exemple suivant. En vertu de la Loi sur l’impôt sur le revenu au Canada, au bout de 21 ans d’existence, une fiducie doit voir son patrimoine réévalué et doit payer l’impôt afférent sur l’augmentation du gain en capital, comme si l’actif avait été vendu et acheté à nouveau (Lavallée, entrevue personnelle, 2025). L’organisme Protec-terre qui accompagne des FUS agricoles prétend que cette règle ne devrait pas s’appliquer aux FUS, compte tenu de leur caractère perpétuel, de leur visée non lucrative et de leurs apports en termes d’intérêt général. Toutefois, cette position n’a jamais été confirmée par les tribunaux, d’autant plus que peu de FUS québécoise ont passé le cap de 21 ans. Selon Maitre Therrien, la FUS est en principe à but non lucratif et n’a donc pas d’impôt à payer, mais il n’y a pas de distinction spécifique prévue par la loi afin que la FUS n’ait pas à réévaluer son patrimoine au bout de 21 ans d’existence (Therrien, entrevue personnelle, 2025). L’interprétation de Protec-Terre est probablement valide. D’ailleurs, il n’existe actuellement aucun registre officiel des FUS québécoises, bien que l’article 1288 du Code civil du Québec prévoit qu’un organisme de surveillance recense les FUS (Marchand, 2019). Cet organisme n’est toujours pas mis sur pied. Le gouvernement ignore donc potentiellement l’existence de certaines d’entre elles et ne pourrait pas leur réclamer de l’impôt le cas échéant.

Bref, de nombreuses questions attendent d’être tranchées devant les tribunaux et les réponses dépendront de l’interprétation incertaine de ce droit émergent. Il reste que ce flou peut aussi être considéré comme avantageux pour les promoteurs de ce véhicule juridique, car il permet une grande flexibilité en ce qui concerne la rédaction de l’acte constitutif et permet à la FUS d’être plus innovante.

d. Un dispositif qui reste atypique

Outre la méconnaissance du modèle de la FUS, sa reconnaissance institutionnelle limitée soulève des problèmes règlementaires concrets et crée des blocages au niveau administratif. Bien que techniques, ces obstacles entraînent des conséquences sur l’accès à certaines ressources des FUS ainsi qu’à leur capacité d’incorporer des OBNL d’habitation au sein de leur patrimoine. Les exemples suivants permettent d’illustrer ces propos.

C’est ainsi que le formulaire pour obtenir un numéro d’entreprise du Québec (NEQ) ne permet pas actuellement de s’enregistrer au Registre des entreprises en tant que fiducie *d’utilité sociale* (Lavallée, entrevue personnelle, 2025). L’impossibilité de détenir un numéro NEQ peut être lourde de conséquences, en particulier parce que ce numéro est exigé par certains organismes subventionnaires. Les projets de FUS vont donc passer par des moyens détournés pour faire fonctionner leur projet, en s’enregistrant comme un OBNL ou sous un nom qui ne fait pas apparaître les mots « fiducie d’utilité sociale » pour réussir à entrer dans le système. Certes, la FUS n’étant pas une personne morale, elle peut s’abstenir de s’enregistrer si elles ne mènent pas d’activités commerciales. Toutefois, la FUS immobilière aura systématiquement des activités commerciales de vente ou de location d’immeuble, ce qui la contraint à devoir s’enregistrer au Registre des entreprises.

Un autre problème règlementaire a été mis en évidence par le président et chef de la direction de la Société de développement Angus. À titre de rappel, le patrimoine immobilier d’un OBNL ne peut être transféré qu’à un autre OBNL ou au Réseau québécois des OBNL d’habitation. Actuellement, le Conseil du trésor de la Société d’Habitation du Québec ne reconnaît pas les fiducies comme un organisme à but non lucratif, ce qui complexifie le transfert des immeubles structurés en OBNL dans une FUS (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). En effet, quand l’OBNL Société de développement Angus construit ses logements et souhaitent les transférer dans la FUS Angus une fois ceux-ci loués, il lui faut l’autorisation de la Société d’Habitation

du Québec. Cette autorisation serait présentement refusée. La reconnaissance de la FUS comme un organisme à but non lucratif nécessitera un changement législatif dans le Code civil du Québec, ce qui peut évidemment prendre du temps. En somme, ces obstacles administratifs et réglementaires dirigent les porteuses de projets vers des stratégies détournées et complexifient la continuité des projets.

En conclusion, l'analyse des apports et limites de la FUS en contraste avec l'OBNL permet de constater que, d'un point de vue juridique, les caractéristiques de la FUS ont réellement le potentiel de constituer une solution plus robuste en matière de pérennisation d'un parc immobilier abordable que la formule de l'OBNL. En effet, la FUS bénéficie d'une solide protection de son patrimoine immobilier contre son retour sur le marché privé : le bien est inaliénable de manière perpétuelle, du moins si la FUS est constituée ainsi. De plus, l'un des principaux atouts de la FUS réside dans la protection de sa vocation sociale à perpétuité, le cas échéant. Contrairement à un OBNL qui peut changer de mission sur une simple résolution adoptée par son conseil d'administration, la vocation de la FUS est protégée par le conseil des fiduciaires ainsi que par le juge qui doit autoriser sa modification. Un immeuble en FUS qui aurait pour vocation d'offrir du logement abordable à perpétuité poursuivra celle-ci tant qu'il existera.

Cependant, ce fort potentiel de protection d'immeubles de logements abordables à perpétuité est limité par la méconnaissance du modèle. Peu de juristes savent comment bien le manipuler et les villes sont réticentes à embarquer dans de gros projets immobiliers avec un véhicule juridique méconnu, contrairement au modèle de l'OBNL. Les problèmes réglementaires que ces projets en FUS risquent de rencontrer rendent aussi l'option de l'OBNL plus attrayante. L'ensemble de ces failles sont étroitement liées à la faible diffusion de ce modèle. Cette marginalisation entraîne un manque d'expertise et de cas modèles de FUS sur lesquels s'appuyer ainsi que du scepticisme chez les potentiels partenaires.

Pourtant, comme outil de protection de patrimoine et de sa vocation d'intérêt général, la FUS propose réellement une solution prometteuse pour protéger perpétuellement l'abordabilité de logements en contexte de crise, de manière plus robuste que l'OBNL. Le prochain chapitre examinera le financement des FUS immobilières et fournira des éléments supplémentaires permettant d'évaluer leur potentiel comme solution à la crise du logement, par le biais de sa démarchandisation.

Chapitre 4 : Le financement, c'est le nerf de la guerre!

Pour continuer à analyser le potentiel de la FUS en matière de démarchandisation du logement, il faut s'intéresser à présent à la structure de financement des projets de FUS immobilière. Chaque projet d'immeuble dans une économie capitaliste nécessite de se procurer les fonds nécessaires à son achat ou à sa construction, ainsi qu'à son entretien. Les coûts associés à un projet immobilier, même abordable, sont non négligeables. Dans le Programme d'habitation abordable Québec lancé en 2022, le prix de construction par logement dépasse 450 000\$ (Lecavalier, 2024). Les bailleurs de fonds sont donc essentiels au déploiement et au fonctionnement de la FUS, du moins avant que celle-ci ne devienne autonome, si son modèle d'affaires le permet (Marchand, 2021). En effet, il est possible qu'à maturité, la FUS devienne indépendante de ceux-ci, en percevant différentes sources de revenus telles que des revenus de location de ses espaces et des revenus de placement.

Il apparaît donc crucial d'analyser le financement des FUS immobilières, afin de mieux saisir ses spécificités par rapport au secteur privé, aux organisations à but non lucratif et aux coopératives, et ainsi mettre en lumière les apports et les limites de fiducies d'utilité sociale en matière de financement. Ce chapitre passera donc en revue les éléments à financer, les modes de financement, les apports et les limites des FUS en vue de financer de l'immobilier abordable ainsi que les pistes de solutions pour faciliter l'accès au financement.

4.1. Les éléments à financer

Comme le disait spontanément le président et chef de la direction de la Société de Développement Angus, lors d'une entrevue donnée à la fin du mois de mars 2025, « [l]e financement, c'est le nerf de la guerre ! » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Il renchérisait en mentionnant que la création d'une FUS ne suffit pas à faire tomber du ciel l'argent nécessaire à son fonctionnement. Inévitablement, des frais seront liés au démarrage et au déroulement de ses activités, *a fortiori* pour les FUS immobilières. En effet, comme tout logement, la FUS nécessite un premier montage financier pour couvrir les frais initiaux. Ceux-ci comprennent l'achat du site, la construction de l'immeuble ou les améliorations locatives, les taxes de mutation (communément appelées taxe de bienvenue), les frais administratifs et les

salaires du personnel administratif le cas échéant, les frais juridiques, les assurances et la création d'un fonds de réserve (Marchand, 2021). Il faut constituer un fonds de réserve, qui servira à améliorer ou remplacer certaines composantes de l'habitation, comme la toiture, la plomberie ou le système de chauffage, ou encore à faire face à une hausse des charges relatives à l'hypothèque ou à la cessation d'une subvention de fonctionnement servant à couvrir les dépenses courantes (Société d'habitation du Québec, 2023). De plus, il est essentiel de prévoir un modèle d'affaires qui permettra d'assurer des sources de revenus nécessaires au fonctionnement de la FUS afin d'anticiper les charges permanentes, telles que les remboursements hypothécaires, les taxes foncières, les frais administratifs et les salaires, les assurances ainsi que l'entretien du bâtiment et du site (Marchand, 2021).

Le démarrage : tout commence par le terrain

La constitution du patrimoine d'une FUS immobilière débute inévitablement par l'obtention d'un terrain. Néanmoins, le principal défi auquel se heurtent ces projets réside précisément dans cette étape : parvenir à acquérir un terrain ou l'obtenir gratuitement (Davis, entrevue personnelle, 2025). Le meilleur scénario consiste à obtenir le terrain gratuitement, par un don de la ville, d'une église, d'une personne qui n'utilise pas son terrain et souhaite profiter des avantages fiscaux associés à un don ou encore d'une entreprise publique comme Hydro-Québec qui possède des terrains inutilisés. Ce scénario permet évidemment d'offrir par la suite des loyers bien en dessous du marché. Les personnes fortunées pourraient aussi vouloir verser leur maison en héritage dans une FUS, par exemple dans le cas où elles n'ont pas d'héritières (Bérard, entrevue personnelle, 2025). Dans le cas où l'achat du terrain est nécessaire, il est primordial de pouvoir compter sur des subventions publiques et/ou des aides privées. En effet, « [a]cquérir du foncier au Québec, c'est quand même très compliqué, c'est très cher » (Deronne, entrevue personnelle, 2025). Il sera difficile en effet d'offrir du logement abordable si la FUS doit acheter un terrain à un prix très élevé (Bérard, entrevue personnelle, 2025).

Une entente avec une municipalité pour obtenir un terrain appartenant à la ville gratuitement ou au moindre coût possible demeure une des options les plus intéressantes, car avec les coûts de construction faramineux, la FUS a besoin de partir « avec moins d'argent sur le bilan au départ » (Bérard, entrevue personnelle, 2025). Pour ce qui est d'un don de terrain par les municipalités, cela dépend de leur stratégie foncière (Deronne, entrevue personnelle, 2025). Les municipalités peuvent, une fois que le foncier est acquis, le céder gratuitement ou le vendre.

Elles ont intérêt à s'assurer alors que le foncier ne sera pas remis facilement sur le marché privé dans 10 ans. D'où l'avantage de confier ce terrain à une FUS. C'est ce qui se passe avec la FUS Louvain, où la municipalité de Montréal a transféré un de ses terrains municipaux dans cette nouvelle FUS.

Cela dit, même lorsqu'une FUS immobilière se constitue sur la base d'un don, cela sera insuffisant pour assurer l'abordabilité du logement, car la FUS aura bien d'autres dépenses à financer, notamment en termes de construction, d'entretien et de gestion de son patrimoine. Il lui faudra donc généralement obtenir des fonds.

4.2. Les modes de financement possible

Le conseil des fiduciaires doit coordonner les initiatives entreprises par la FUS pour obtenir le financement initial nécessaire à la constitution du patrimoine et veiller à disposer de sources de revenus récurrentes afin de couvrir l'ensemble des frais. Malgré l'article 1270 C.c.Q. qui déclare que la FUS « n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise », il reste que des moyens de générer des revenus doivent être réfléchis afin d'assurer la viabilité de la FUS et la couverture de ses charges (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). La génération de revenus peut se constituer autour de différentes activités.

a. Engendrer des revenus

Tout d'abord, la FUS peut faire fructifier ses actifs et exploiter une activité ou une entreprise qui génèrent des revenus (Marchand, 2019). En effet, le patrimoine d'une FUS peut comprendre des immeubles (terrains, bâtiments, logements, espaces commerciaux) et des actifs financiers (argent, placements). Le conseil de fiduciaires doit élaborer une stratégie pour exploiter ceux-ci afin d'engendrer des revenus pour couvrir les charges associées au fonctionnement ordinaire de la FUS, afin d'assurer sa pérennité. Par exemple, la FUS peut encaisser des loyers de ses locataires en maintenant une offre de logement abordable, tout en dégagant un excédent monétaire raisonnable qui sera réinvesti dans l'entretien ou l'expansion de son parc immobilier. La FUS pourrait aussi louer des espaces commerciaux ou communautaires, adjacents aux logements, à des entreprises ou à des OBNL avec une mission conciliable à la sienne afin de générer une autre source de revenus. Enfin, la FUS pourrait offrir

des services accessoires, tels que la buanderie ou le service de garde, pour diversifier ses sources de revenus. Dans tous les cas, ces sommes devront être réinvesties dans la mission de la FUS, en plus de respecter la vocation et les clauses de l'acte de fiducie.

b. Créer un fonds de dotation

Par la suite, la FUS peut se créer un fonds de dotation, aussi appelé fond philanthropique, dont le fonctionnement et l'utilisation seront précisés dans l'acte constitutif. Le fonds de dotation est une alternative à la création d'une fondation privée qui recevrait des dons privés dirigés vers la mission de la FUS. Une telle fondation demeure coûteuse en frais administratifs. Elle est plus longue à mettre sur pied et demande un conseil d'administration. Le fonds de dotation permet à un organisme de recevoir des dons privés et d'en consacrer une partie à ses activités de bienfaisance chaque année (Tison, 2021; Lazier, 2023). L'objectif d'un fonds de dotation est de percevoir des dons privés qui seront utilisés pour soutenir la vocation de la FUS sur le long terme. Une FUS pourrait, par exemple, constituer un fonds de dotation qui servirait exclusivement à la subvention de loyers abordables, en y consacrant annuellement une proportion fixe du capital, par exemple 5%. Ce mécanisme peut s'avérer excellent pour assurer la stabilité des revenus de la FUS de manière prévisible et durable. Une fois le fonds de dotation créé, la FUS peut continuellement y déposer ses loyers perçus, des dons privés, des subventions, etc. Ces sommes d'argent peuvent être investies de manière prudente pour générer des revenus sur des placements et les affecter à la poursuite de la vocation (Marchand, 2019). De cette façon, la FUS devient peu à peu plus autonome financièrement et moins dépendante des subventions gouvernementales.

c. Obtenir le statut d'organisme de bienfaisance

Dans un autre ordre d'idée, la FUS pourrait aussi avoir recours au statut d'organisme de bienfaisance, ce qui lui permettrait de recevoir des dons et de pouvoir remettre en contrepartie des reçus pour fins d'impôt. Ce reçu officiel permet aux donatrices de réduire leur impôt à payer, ce qui peut constituer un incitatif à donner (Therrien, entrevue personnelle, 2025). De surcroît, ce statut d'organisme de bienfaisance permet d'être exonéré du paiement d'impôt sur le revenu, de recevoir des dons d'autres organismes de bienfaisance enregistrés comme source de financement exclusive et de gagner une reconnaissance officielle (Agence du revenu du Canada, 2018). L'Agence du revenu du Canada qui confère ce statut impose cependant

certaines obligations strictes à ces organismes. En effet, il leur est demandé entre autres de consacrer toutes leurs ressources à leurs activités de bienfaisances, de tenir des registres comptables complets et de remettre des reçus de dons officiels. Encore une fois, ce statut permet de diversifier les sources de revenus pour recevoir notamment davantage de dons privés.

d. Contracter des emprunts

Pour finir, la FUS peut contracter des emprunts hypothécaires auprès de bailleurs de fonds en plaçant son patrimoine en garantie. Cette manœuvre doit être permise par les clauses figurant à l'acte constitutif. Il semble donc important de décortiquer ce type de financement du logement à but non lucratif pour mieux comprendre ces maillages avec les marchés financiers privés. Rappelons qu'un prêt hypothécaire est un prêt accordé par un prêteur, tel qu'une banque, des organismes étatiques ou des fonds de travailleurs, à un emprunteur dont le bien immobilier fait figure de garantie (TD, 2025). Dans un prêt hypothécaire, l'argent emprunté est remboursé et des intérêts sont payés sur une période déterminée.

En contexte classique, le financement initial en immobilier commercial³ suit une logique très simple : le promoteur immobilier ira chercher un prêt hypothécaire autour de 65% du coût total avec une mise de fonds équivalant à 35% (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Ce ratio s'explique par le fait qu'il y aura toujours une portion du financement que la banque ne couvrira pas, puisqu'elle ne veut pas prendre l'entière responsabilité du risque.

Toujours en contexte « marchand » ordinaire, le promoteur immobilier financera généralement la mise de fonds par le biais de sources de financement alternatives au financement bancaire, tel que des capitaux personnels, un prêt privé et/ou un prêt institutionnel (ex. : BDC, Caisse de dépôt et placement du Québec, fonds de travailleurs, etc.) (Gagnon, 2025). La mise de fonds en capital représente le montant versé par les prêteurs qui, eux, ont des garanties de deuxième rang sur le bâtiment, c'est-à-dire que ces prêteurs ne seront remboursés qu'après les créanciers - de premier rang - en cas de défaut (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). En général, les prêteurs qui ont avancé la mise de fonds voudront avoir un rendement sur leur investissement plus élevé que les banques, puisqu'ils engagent un risque plus élevé : si le projet fait défaut, ils

³ L'immobilier commercial correspond à tout immeuble à vocation commerciale (ex. : restaurants, bureaux, etc.), aux multi-logements résidentiels de 5 unités ou plus ou aux immeubles à vocation mixte.

courent le risque de ne pas retrouver entièrement leur argent, contrairement au prêteur hypothécaire traditionnel qui pourra reprendre le bâtiment en garantie.

De plus, les prêteurs de mise de fonds veulent un jour récupérer leur argent initial. En d'autres mots, les prêteurs qui mettent la mise de fonds détiennent une part de l'actif et leur rendement pendant la possession vient des revenus locatifs de l'immeuble. Toutefois, le remboursement de la mise de fonds initiale ne peut se faire qu'avec la vente de l'immeuble ou le refinancement hypothécaire basé sur une plus-value de l'immeuble. À l'inverse, le créancier hypothécaire prête de l'argent sous forme de dettes, mais ne devient pas propriétaire de l'immeuble. Son remboursement est assuré par des intérêts fixes et son prêt est garanti par l'hypothèque sur l'immeuble, permettant de saisir celui-ci si le paiement fait défaut.

Cependant, ce mode de financement classique de l'immobilier commercial pose problème dans le cas des FUS : sachant que l'objectif est de détenir des immeubles à perpétuité hors du marché spéculatif, la FUS ne peut pas être vendue afin de rembourser la mise de fonds initial de ses créanciers. L'exemple du financement de la FUS Angus sera donc présenté dans la section suivante, afin d'illustrer comment ce projet a réussi à surpasser cet obstacle.

Un exemple concret de financement : la FUS Angus

À titre de rappel, en 1992, la fermeture des usines Angus possédées par la compagnie de chemin de fer Canadian Pacifique (CP) dans le quartier Rosemont-La-Petite-Patrie conduit à une perte d'emploi pour plus d'un millier de travailleurs de ce quartier (Plouffe, 2024). Le taux de chômage élevé pousse à la mobilisation des habitants du quartier afin de revitaliser l'économie de celui-ci. Ces habitants n'acceptent pas le projet du CP qui consiste à réaliser 1200 logements haut de gamme. Ils ont un besoin criant d'emploi et n'auraient pas les moyens d'acquérir ces logements. La communauté n'accepte donc pas le changement de zonage, nécessaire à la concrétisation du projet. De l'autre côté, la Corporation de développement économique communautaire de Rosemont-Petite-Patrie (CDEC) souhaite créer un bassin d'emploi et sortir les terrains du marché spéculatif afin de préserver ceux-ci à perpétuité. Ce projet est soutenu par la communauté, les conseillères municipales et les organismes communautaires. La compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique qui possède les terrains accepte finalement de vendre une partie de ceux-ci à la CDEC, permettant au projet du Technopôle Angus de voir le jour avec la mission de créer un parc d'entreprises.

Le Technopôle Angus est un projet immobilier. Pour gérer ce projet ambitieux, la CDEC se divise en deux entités : la Société du patrimoine Angus (SPA) et la Société de développement Angus (SDA). En bref, la SPA est un OBNL qui formule les grandes orientations du site et la SDA est une entreprise d'économie sociale qui agit à titre de promoteur immobilier en assurant leur mise en œuvre. Ces deux entités réussissent à créer un pôle d'emplois importants en suivant les besoins de la communauté. Toutefois, en 2013, la « crise » du logement frappe aussi le quartier (et oui, ça ne date pas d'hier !) et un projet de logements s'ajoute à celui de la Technopôle. 350 logements s'insèrent maintenant dans cet Écoquartier mixte et la SDA prévoit en développer 1001 autres, divisés entre son site, le site de l'Écoquartier Louvain-Est et à Rimouski.

Angus a tout d'abord constitué son projet immobilier sous la forme d'un OBNL, pour commencer la construction des immeubles et débiter leur location comme source de revenus. La mise de fonds, représentant 35% de la valeur nette du projet, a été prise en charge à 50% par Fondation, le fonds de travailleurs de la CSN, et complétée par un emprunt aux gouvernements du Québec et du Canada. Pour avoir une idée des chiffres, Angus contracte à ce moment jusqu'à 30 millions de dettes auprès des gouvernements fédéral et provincial. Fondation a prêté 12,7 millions à un rendement de 10% annuel pour ses cotisantes (Plouffe, 2024). Ce montage financier repose donc sur un emprunt hypothécaire classique, un prêt de Fondation qui veut récupérer son capital initial en plus du rendement annuel et un prêt public à rembourser (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025).

Cela dit, en 2017, le parc immobilier a pris de la plus-value dans le temps et ses revenus locatifs ont augmenté dû à l'agrandissement ainsi qu'à la saine gestion du parc. Les immeubles construits sont loués et rentables. Les espaces locatifs regroupent notamment des entreprises d'économie sociale, un Centre local de services communautaires (CLSC), des bureaux, des commerces en réinsertion sociale et un écoquartier. C'est à ce moment que l'OBNL Angus va se refinancer et devenir une FUS immobilière. Le refinancement en immobilier revient à remplacer un prêt hypothécaire existant par un nouveau prêt qui permet de mobiliser la valeur nette accumulée dans l'immeuble (Gagnon, entrevue personnelle, 2025).

Le Technopôle rachète les parts de Fondation et celles du gouvernement afin de détenir les immeubles. Le rachat est possible par le refinancement du projet, réalisable grâce à la valeur

accrue du parc immobilier d'Angus et des loyers perçus. Pour ce faire, la FUS Angus demande donc un nouveau prêt hypothécaire de premier rang à la caisse d'économie solidaire Desjardins et un prêt hypothécaire de deuxième rang à nul autre que Fondation. Fondation passe du statut de prêteur de mise de fonds où le risque était élevé à un prêteur hypothécaire prenant une garantie sur l'immeuble. Ce changement est possible puisque la FUS Angus a racheté ses parts initiales, offert le rendement demandé et assure également un rendement sur le second prêt de 10%. De son côté, la caisse d'économie solidaire Desjardins accepte de prêter à un rendement de 4%. Ce nouveau montage financier permet à la FUS Angus d'être la seule « propriétaire » en étant financée uniquement par des prêts hypothécaires et non par des mises de fonds nécessitant la vente de l'immeuble pour être remboursées. Ces emprunts hypothécaires seront remboursés progressivement grâce aux revenus locatifs et le parc immobilier est sorti du marché spéculatif vu l'absence de pression d'être contraint de le revendre.

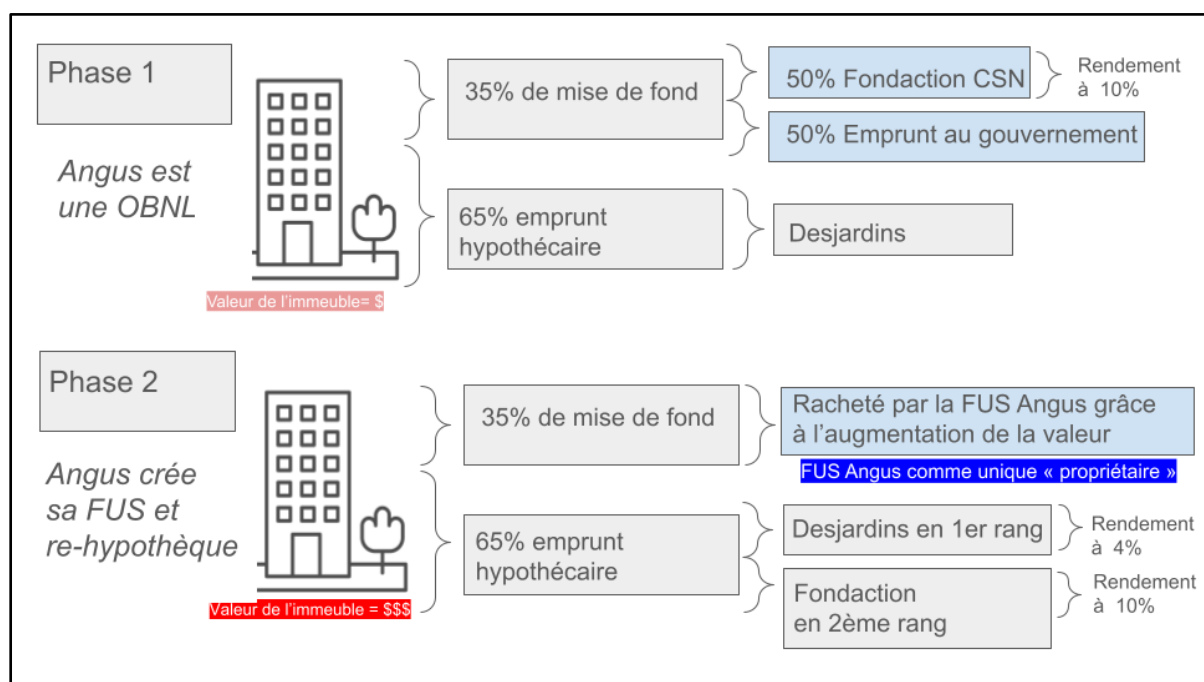


Figure 2 : Le montage financier par phase de la FUS Angus (Yaccarini, 2025)

Le président et chef de la direction de la Société de Développement Angus insiste sur le fait que ce n'est pas simple de démarrer un projet immobilier en fiducie dès le départ, sans actifs, puisque les bailleurs de fonds sont frileux à prêter sans garantie sur l'immeuble. Selon lui, la création d'une FUS immobilière doit advenir seulement une fois que le bâtiment est construit, loué et que la dette a diminué. Cela dit, il existe autant de manières de financer des FUS en habitation qu'il existe de projets de ce type. Pourtant, Monsieur Yaccarini est confiant que la

meilleure stratégie pour développer une FUS en habitation, c'est de développer en dehors de la fiducie et de simplement transférer les immeubles dans celle-ci quand la dette a baissé.

En conclusion, selon le spécialiste de la finance sociale, Nathan Cohen-Fournier, les montages financiers en immobilier à but non lucratif sont constitués généralement d'une subvention étatique, qui couvre le quart ou le tiers de la somme nécessaire. La moitié environ du projet va être financé par une institution financière plus traditionnelle (ex : Desjardins ou fonds de travailleurs) via un prêt standard sans prendre un grand risque. Les prêteurs de deuxième rang offriront également un capital patient⁴ dans le temps et sont capables d'absorber une plus grande part de risque : si les paiements font défaut ou que l'actif doit être revendu, les prêteurs de premier rang auront priorité sur le remboursement de leur investissement. Ensuite, d'autres joueurs entrent en jeu avec différents programmes de financement, un mix de subventions, de garanties, d'allègements fiscaux variables soutenu par les organismes publics de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) ou la Société d'Habitation du Québec (SHQ) notamment (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025). La SCHL agit à l'échelle fédérale en stabilisant le système de logement par ses politiques et en offrant un soutien financier aux projets et à l'accès à la propriété. La SHQ agit à l'échelle provinciale du Québec et se concentre davantage sur les politiques sociales du logement. À travers cela, il y aura aussi des fondations, des municipalités, les différents paliers de gouvernement qui vont contribuer à leur manière.

4.3. Apports et limites de la FUS pour financer de l'immobilier abordable

Les apports

a. Un atout pour les institutions financières privées

L'expérience américaine du modèle des fiducies foncières communautaires (FFC) révèle un avantage inattendu pour les banques privées traditionnelles à s'impliquer dans des projets de logement à but non lucratif (Davis, entrevue personnelle, 2025). Même avec l'acquisition d'un terrain à bas prix ainsi que du financement gouvernemental, les FFC ont besoin d'aller chercher

⁴ Type de financement à long terme qui demande généralement des rendements plus faibles et des délais de remboursement plus longs, en reconnaissant l'impact social d'un projet. Il peut être octroyé sans exigence de remboursement du capital sur une période pouvant atteindre 15 ans.

du financement privé sous la forme d'une dette hypothécaire à long terme afin de construire et opérer les immeubles. Or, les institutions financières privées sont à priori très réticentes à prêter à des projets construits sur des terrains détenus collectivement par un OBNL, ce qui complexifie le montage financier. Toutefois, celles qui s'y sont essayées ont compris avec le temps que faire affaire à un organisme sans but lucratif constituait une forme de garantie. Lorsqu'un propriétaire individuel rencontre des difficultés et cesse de rembourser son prêt, la banque n'a pas d'autre solution pour récupérer son bien que de saisir le logement de ce client, ce qui est une procédure très longue et coûteuse. Lorsque c'est un OBNL qui possède le logement, il garantit prendre les moyens d'aider financièrement les locataires en situation de défaut de paiement. Cet avantage est maintenant présenté aux banquières afin d'encourager leur participation au montage financier : la FUS pourrait tout à fait faire de même.

b. Un financement ou un legs qui traverse le temps

L'un des atouts majeurs de la FUS à mettre de l'avant en matière de financement afin de convaincre les bailleurs de fonds réside dans leur portée à perpétuité, une caractéristique susceptible de rassurer et convaincre les bailleurs de fonds. Le projet immobilier dans lequel ils investissent s'inscrit dans une logique de long terme : sa vocation sociale robuste est juridiquement encadrée et son patrimoine demeure inaliénable. Cette stabilité réduit le risque de dérives spéculatives et garantit que les ressources investies serviront l'intérêt général bien au-delà des projets immobiliers classiques. Ces mêmes atouts peuvent servir de leviers pour convaincre certaines personnes de céder leurs immeubles et les transférer dans une FUS : ces immeubles conserveront à leur vocation sociale tant qu'ils seront debout. La FUS offre ainsi une grande pérennité à l'intention initiale des cédants ou des bailleurs de fonds qui participent au projet et souhaitent poursuivre une vocation sociale. Ces arguments peuvent ainsi favoriser les dons de terrains ou d'immeubles.

Les limites

a. Encore un problème de méconnaissance !

Selon France Émond, directrice générale de la FUS de l'Écoquartier Louvain, il est difficile de convaincre un bailleur de fonds d'investir d'abord parce que le modèle des FUS est méconnu et encore peu mis en œuvre (Émond, entrevue personnelle, 2025). Malheureusement, à chaque

fois que l'on choisit un nouveau modèle comme la FUS, les programmes de financement ne sont pas adaptés et il est difficile de remplir les papiers administratifs, ce qui peut freiner les porteurs de projet à vouloir « s'embarquer dans cette difficulté supplémentaire là ». Les formulaires n'existent pas. La case correspondant à leur situation n'existe pas.

Samuel Gervais, fondateur de Territoires solidaires, évoque lui aussi le problème de la méconnaissance du modèle de la part des bailleurs de fonds et des différentes parties prenantes, même si ce modèle a fait ses preuves ailleurs (Gervais, entrevue personnelle, 2025). La FUS n'est pas encore très utilisée au Québec et donc pas très propice aux levées de fonds. À la SCHL ou la SHQ, il n'y a pas encore de case « FUS » pour faire une demande de financement, pour recevoir des dons. Pour le moment, il reste plus simple d'avoir recours à une autre structure (OBNL, comme Territoires solidaires) pour prendre en charge la gestion de la FUS. Effectivement, une FUS peut déléguer l'administration de son patrimoine à un OBNL et n'être elle-même qu'un mode de protection de l'actif (Marchand, 2029). L'OBNL peut se charger d'exploiter l'immeuble et de s'assurer que les revenus sont gérés en suivant la vocation de la FUS. Par exemple, la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, une FUS, a été créée en 2009 pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et de la mémoire des Augustines du Québec. Pour assurer cette vocation par des revenus, le conseil des fiduciaires a choisi de transformer le monastère en site hôtelier qui héberge le grand public, ainsi que des personnes proches aidantes pour leur donner un répit, en continuité de la mission des Augustines. Pour assurer la gestion de ce site hôtelier, un OBNL a été mis sur pied.

Maitre Therrien, avocate et fondatrice de Hochelab, souligne aussi que la méconnaissance d'un modèle comme la FUS peut faire peur aux bailleurs de fonds. Elle-même avocate avec une expertise en FUS, elle a tout de même opté pour la forme OBNL pour constituer son organisme Hochelab mis sur pied en 2025. Hochelab souhaite créer des projets pour un (re)développement de l'est de Montréal, au bénéfice de la collectivité (Hochelab, 2025). L'organisme déclare sur son site web : « [n]ous aspirons notamment à démarcher l'immobilier existant afin de freiner la spéculation, préserver le tissu social et y injecter en priorité, des modèles d'économie sociale afin de répondre aux besoins de la collectivité ». Maitre Therrien défend son choix de l'OBNL en mentionnant que l'abordabilité sera tout d'abord préservée par les obligations liées à l'hypothèque prise sur 30 ans auprès d'organismes subventionnaires (Therrien, entrevue personnelle, 2025). L'OBNL est par ailleurs un véhicule bien connu, qui ne suscitera pas les

mêmes interrogations que la FUS. Maître Ferland souligne lui aussi la nervosité des institutions financières et leur incompréhension face à ce modèle (Ferland, entrevue personnelle, 2025).

b. Des incertitudes sur la prise garanties

Les prêteuses, lorsqu'elles investissent en immobilier, viennent prendre en garantie les immeubles pour la construction ou l'achat desquels elles ont accordé des prêts hypothécaires (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025). S'il y a défaut sur les paiements, elles vont pouvoir saisir le bien - ici l'immeuble - pour sécuriser leur investissement. Lorsque les porteurs de projet demandent du financement en présentant le modèle de la FUS, les investisseurs ne peuvent que s'inquiéter de la possibilité de récupérer leur mise (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025). L'avantage de la FUS d'être inaliénable, donc de ne pouvoir être vendu ou même donné, est aussi son désavantage lorsque vient le temps de convaincre les bailleurs de fonds. Le caractère inaliénable de la FUS a été perçu par exemple comme un frein par les bailleurs de fonds durant le montage financier de la FUS Louvain (Émond, entrevue personnelle, 2025). Comment en effet récupérer un bien censé être inaliénable, en cas de faillite de la FUS par exemple ? L'immeuble peut-il être saisi alors qu'il se situe sur un terrain géré par une FUS ? Quelle en sera alors la valeur ? Cette question est pour le moment sans réponse, car un tel cas ne s'est encore jamais présenté.

Selon le directeur de l'équipe de financement aux entreprises dites commerciales de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, si une banque ne peut pas saisir le bien financé qu'elle met en garantie, elle n'offrira tout simplement pas de prêt (Thibault, entrevue personnelle, 2025). Autrement dit, sans garantie sur l'immeuble, aucun financement bancaire n'est accordé. La prise de garantie constitue ainsi une condition essentielle à l'octroi du prêt, ce qui renvoie au principe du levier bancaire : à l'image d'un prêteur sur gages, la banque consent un prêt en échange d'une sûreté réelle. Dans cette perspective, il n'existe donc pas selon lui de craintes fondées au niveau de la prise de garanties pour les bailleurs. Peu importe sous quel véhicule juridique le projet immobilier sera structuré, les clauses de financement prévoiront nécessairement la possibilité de saisir l'immeuble en cas de défaut. Le spécialiste de la finance solidaire, Nathan Cohen-Fournier, souligne qu'il manque simplement une volonté des acteurs financiers d'affronter la « frilosité de sortir des cadres béton dans lesquels ils savent qu'ils vont avoir zéro perte » (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025). Cette crainte serait-elle potentiellement une excuse pour ne pas embarquer dans le financement des projets ? Il

mentionne que les bailleurs de fonds se braquent rapidement à l'annonce d'un nouveau modèle et sont directement inquiets des implications juridiques qui pourraient être contraignantes. Ultimement, un actif immobilier, fiduciaire ou non, comporte un risque d'investissement vraiment minime selon lui, surtout avec des mécanismes de sécurisation.

Bref, pour le moment, le modèle génère des incertitudes puisqu'il n'a pas fait suffisamment ses preuves. Les bailleurs de fonds, comme Fondation, Fonds de solidarité FTQ et Desjardins, seront potentiellement plus ouverts dans le futur envers les fiducies « parce que le modèle va être plus connu, et surtout s'il y aura des succès » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). La FUS Angus se fait un point d'honneur de bien faire les choses et d'agir en modèle, car elle reste le premier véritable projet de FUS immobilière au Québec qui pave le chemin pour les prochaines à venir.

c. La question ultime : l'utilisation de l'équité pour agrandir son parc

L'un des questionnements redondants entourant le financement des FUS est lié à l'utilisation potentielle de leur équité pour agrandir leur parc. L'équité, en immobilier, correspond à la valeur nette d'une propriété, c'est-à-dire à sa valeur marchande actuelle, moins le montant des prêts qui ont permis de l'acquérir et qui restent à rembourser (FHCQ, 2025). La valeur marchande en immobilier est couramment estimée selon les biens similaires vendus à même période. Au fur et à mesure que l'hypothèque est remboursée, l'équité augmente et peut même augmenter davantage si des améliorations sont apportées à la propriété.

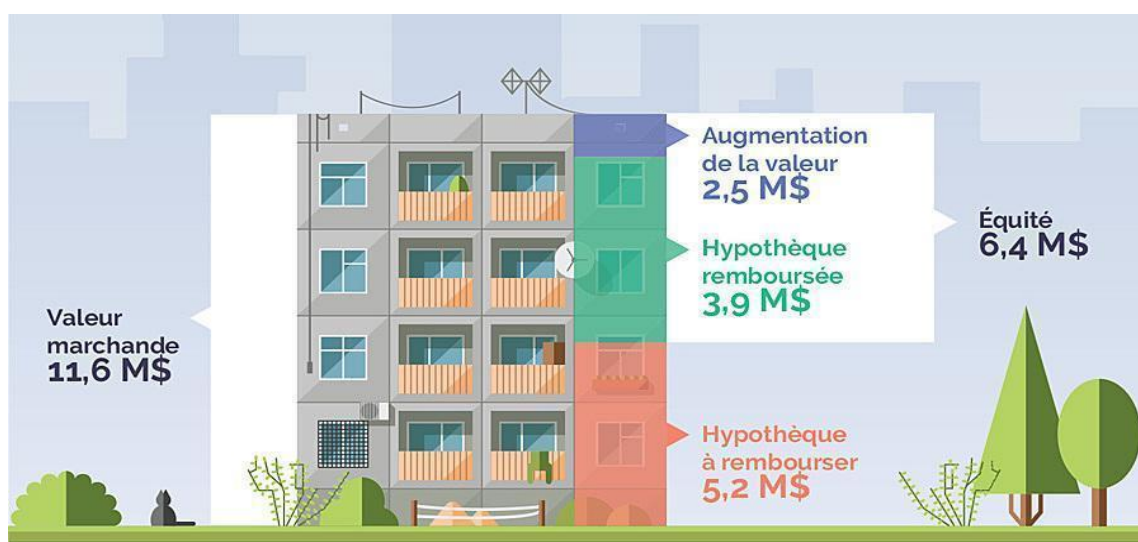


Figure 1 : Représentation visuelle de l'Équité (FHCQ, 2025)

L'équité sert aux promoteurs privés de garantie afin d'obtenir du financement pour de nouveaux projets ou le refinancement d'un projet déjà réalisé. L'utilisation de l'équité signifie qu'on se sert de la valeur accumulée dans l'immeuble comme levier pour emprunter de l'argent : sans vendre l'immeuble, on obtient un nouveau prêt en mettant en garantie une partie de la valeur augmentée de l'immeuble. Toutefois, les coopératives et les OBNL immobiliers n'ont généralement pas cette possibilité. La plupart du temps, en échange de financement, elles ont signé des conventions d'exploitation avec le gouvernement qui ne leur permettent pas d'utiliser leur équité avant 20-25-35 ans (Van Robaeys, entrevue personnelle, 2025). Lorsqu'un projet d'habitation en OBNL ou en coopérative obtient son financement majoritaire de la SCHL ou de la SHQ, il a le devoir de gérer prudemment ses finances, en se constituant un fonds de réserve pour l'entretien de l'immeuble et en dressant un bilan de santé régulier de l'immeuble. Il ne lui est pas permis d'utiliser son équité, parce que cette manœuvre augmenterait l'endettement et, dans le cas où la valeur de l'immeuble baisserait finalement, le projet se trouverait financé avec un prêt basé sur une valeur qui n'existe plus. Cette clause n'était pas insensée il y a 40 ans : il était question de saine gestion des risques de l'argent public, où il semblait plus facile d'empêcher l'utilisation de l'équité que de cadrer celle-ci (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025).

Toutefois, dans le contexte actuel où les moyens sont vraiment très inférieurs aux besoins, la question de l'utilisation de l'équité se pose afin d'ouvrir le potentiel de croissance du parc d'habitation développé par des OBNL ou des coopératives. Cette restriction est d'autant plus dommageable que les coopératives et les OBNL n'ont pas nécessairement d'incitatif à agrandir leur parc, puisque leur mission est d'offrir du logement à leurs membres actuels (Ryan, entrevue personnelle, 2025). Lever l'impossibilité d'utiliser leur équité pourrait les encourager à s'engager dans de tels projets de croissance. Cependant, il est important de retenir ici que cette impossibilité ne vient pas de la structure juridique choisie, mais bien des clauses figurant au contrat de financement (Lévesque, entrevue personnelle, 2025).

D'ailleurs, l'OBNL UTILE, qui propose du logement étudiant, a négocié ses conventions d'exploitation avec la SHQ de manière à pouvoir utiliser son équité et se refinancer de cette manière (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). C'est pourquoi l'OBNL UTILE est maintenant capable de faire des acquisitions de logement avec très peu ou même aucun financement public. Quand UTILE a fini de rembourser son hypothèque, elle peut mettre ses

bâtiments en garantie pour aller chercher son équité et faire d'autres acquisitions. Dans son modèle d'affaires, UTILE est transparent sur le fait que chaque nouvel immeuble sert de levier pour en démarrer un nouveau afin d'agrandir le nombre de logements abordables destinés à la population étudiante. Ce que la SHQ va exiger, c'est de s'assurer que le projet ne présente pas un risque financier déraisonnable. Il faut réellement prouver qu'en empruntant davantage pour une deuxième phase, le projet d'habitation initial ne manquera pas d'argent pour refaire son toit si besoin. Cela dit, plus des organisations à but non lucratif disposent de parcs immobiliers importants, plus elles auront accès à ces conditions de financement afin de gagner en autonomie vis-à-vis du gouvernement, « sans les déresponsabiliser, mais se prévenir de leur absence » (Gervais, entrevue personnelle, 2025).

Si l'on pousse la question de l'équité plus loin, il semble essentiel de se demander si le fait de « sortir l'équité », c'est-à-dire d'emprunter de l'argent en utilisant la valeur d'un immeuble comme garantie, pourrait aller à l'encontre de la mission d'une FUS, dont l'objectif est d'offrir du logement abordable perpétuellement. Cette pratique comporte des risques financiers : si la valeur de l'immeuble diminue en raison des fluctuations du marché immobilier, la valeur servant de garantie diminue aussi, ce qui réduit l'argent réellement disponible (Prêteur privé en immobilier, 2025). « Sortir l'équité » peut mener au surendettement si les finances sont mal gérées et compromettre l'offre de loyer abordable de la FUS : cette somme doit être considérée comme un nouvel emprunt et non pas comme de l'argent gratuit. Enfin, les frais associés à la sortie de l'équité peuvent être conséquents, notamment les frais d'évaluation et les frais juridiques, ce qui rend essentielle la gestion rigoureuse des finances.

Le rôle de la FUS est vraiment de protéger et de pérenniser son parc immobilier. Par ailleurs, l'équité dans le secteur à but non lucratif augmentera toujours plus lentement (Thibault, entrevue personnelle, 2025). Par exemple, un immeuble acheté à 10 millions dans le privé vaudra 12 millions cinq ans plus tard, alors qu'il vaudra toujours environ 10 millions dans le milieu communautaire, puisque les loyers stabilisés n'ont pas augmenté la valeur de l'immeuble. En d'autres mots, un immeuble vaut toujours son flux de trésorerie, sa valeur est fonction de l'argent qu'il génère. Pour la FUS, l'équité accumulée avec le temps doit être partiellement conservée pour des situations où il y aurait des travaux à faire dans l'immeuble. D'où l'intérêt de combiner l'équité de groupe de parc immobilier à but non lucratif, qui pourrait se rassembler sous la protection de la FUS.

d. Des organismes subventionnaires craintifs

Somme toute, le véhicule juridique utilisé (FUS, coopératives, OBNL) n'est pas si déterminant pour l'obtention d'un prêt auprès d'un banquier. En fait, l'enjeu lorsque l'on discute avec un banquier réside principalement dans la liquidité (Thibault, entrevue personnelle, 2025). Peu importe le véhicule juridique choisi, « l'enjeu c'est ta capacité à payer et ta capacité à construire », déclare le directeur de l'équipe de financement aux entreprises dites commerciales de la Caisse d'économie solidaire Desjardins. Pour monter un financement, ce qui intéresse les banquiers, ce sont les flux de trésorerie générés par le projet. La seule question que soulève la forme juridique en matière de financement concerne sa capacité à lever des fonds supplémentaires au-delà de ce que l'institution bancaire peut offrir : est-ce que ce véhicule permet d'aller chercher des mises de fonds des paliers gouvernementaux ? De la ville elle-même ? Récemment, la Ville de Montréal n'a pas voulu travailler avec le modèle FUS en partenariat avec la Société de développement Angus, mais a voulu retravailler avec son OBNL... Cela dit, le choix du véhicule juridique a un impact beaucoup plus grand sur les organismes subventionnaires et moins sur la décision d'accorder du financement ou non par le banquier.

En conclusion, force est de constater que le financement des FUS immobilières s'apparente au financement de projet immobilier à but non lucratif, constitué en OBNL ou coopérative d'habitation, tout en comportant des contraintes additionnelles bien réelles, puisqu'il soulève davantage d'incertitudes et de questionnement pour les bailleurs de fonds. Malgré tout, la FUS a le potentiel de favoriser les dons d'immeuble ou de terrain en son patrimoine, vu la pérennité robuste de la vocation sociale choisie par le donateur et la protection de son patrimoine adjacente. La FUS est toutefois de nouveau victime du peu d'utilisation de son modèle en immobilier. Les protections de patrimoine qui découlent de sa structure juridique, qui constitue en soi une possibilité de préservation pérenne de l'abordabilité, amènent d'un autre côté plusieurs flous qui repoussent les bailleurs de fonds. Plusieurs interrogations restent en suspens, particulièrement sur les enjeux que soulèverait un défaut de paiement d'un projet en FUS, puisqu'une telle situation ne s'est jamais présentée. Est-ce que la vocation sociale du patrimoine demeure attachée à l'immeuble même s'il faut vendre celui-ci à la suite d'un défaut de paiement ? Est-ce que la reprise de l'immeuble mis en garantie sera complexifiée par le caractère inaliénable de l'actif ? Ces questionnements sans réponse freinent la capacité de la FUS à trouver des bailleurs de fonds qui font confiance au modèle et souhaitent contribuer au projet.

L'OBNL et la coopérative d'habitation, en plus de bénéficier d'exemptions fiscales définies, sont plus agiles à lever des fonds. Voyons maintenant quels mécanismes pourraient être mis en place pour favoriser l'accès au financement des FUS.

4.4. Des pistes pour faciliter le financement des FUS

a. Tenter un financement par obligations communautaires

Certains acteurs du milieu proposent le financement par obligations communautaires pour compléter le montage financier d'une FUS immobilière (Lavallée, Gervais, entrevues personnelles, 2025). Après avoir reçu du financement de différents bailleurs de fonds, il est possible qu'il reste encore un certain montant à couvrir. Puisque le projet de FUS porte une vocation sociale forte et que le logement bénéficiera à la communauté environnante, il est possible de demander à cette même communauté si elle souhaite contribuer. C'est ce que permettent de faire « [l]es obligations communautaires [qui] sont un prêt de la communauté de soutien à un organisme à but non lucratif pour lui permettre de réaliser un projet, contribuer à sa mission et servir sa communauté » (TIESS, 2017).

Les OBNL utilisent déjà ce type de financement. Par exemple, le Cinéma du Parc, institution cinématographique montréalaise indépendante du quartier Milton-Parc, a lancé en 2013 une campagne d'obligations communautaires en vue de rénover ses 2 salles de cinéma. L'objectif de l'émission était de compléter son montage financier et de consolider sa communauté. Le montant total visé était de 100 000\$, correspondant à 25% du montage financier total, avec l'émission d'obligations communautaires à 500\$, à un taux d'intérêt de 2% versé à échéance dans 5 ans. La campagne a réussi à atteindre 145% de son objectif à l'aide de 189 investisseuses, composées des clientes du cinéma, de fondations et de coopératives d'habitation voisines. Il est clair que ce succès est inspirant ! Certes, les montants pour construire du logement seraient nettement plus élevés, mais il reste que les obligations communautaires sont une option à considérer.

À vrai dire, c'est ce que fait actuellement l'OBNL Territoires Solidaires mentionné précédemment, qui souhaite créer du logement perpétuellement abordable à l'aide du véhicule des FUS, en collaborant présentement avec le Chantier de l'économie sociale pour mettre sur

piéd une campagne d'obligations communautaires qui serait récurrente annuellement (Gervais, entrevue personnelle, 2025). Ces fonds aideront à compléter les montages financiers annuels, pour développer par exemple des constructions neuves ou pour sortir du marché privé des maisons unifamiliales. Cette campagne a aussi pour objectif d'innover au niveau financier compte tenu des baisses de subventions gouvernementales.

b. Mettre en place des garanties solidaires pour rassurer les prêteuses

Comment atténuer les inquiétudes des prêteuses par rapport au caractère inaliénable des immeubles qui réduit potentiellement la qualité des garanties sur l'immeuble et complique leur revente ? Il s'agit de mettre en place des mécanismes réduisant le risque pour les investisseurs de perdre de l'argent dans l'opération. Le spécialiste de la finance solidaire, Nathan Cohen-Fournier, suggère de regarder ce qui se fait du côté des communautés autochtones, où les actifs sur les réserves sont insaisissables. La manière de contourner les problèmes de garantie passe par des ententes tripartites, où un autre groupe se porte caution. Comme lorsque les parents se portent caution du premier bail de leur enfant, d'autres groupes peuvent cautionner le prêt et ainsi venir sécuriser davantage les investisseuses. En d'autres mots, une autre organisation, qui ne contribue pas forcément au montage financier, vient simplement garantir une portion de la valeur marchande de l'immeuble. Cette garantie solidaire pourrait bénéficier au financement des FUS. À titre d'illustration, la SCHL pourrait se porter caution pour des projets financés par Desjardins. Dans le cas d'un immeuble d'une valeur d'un million qui n'aurait été revendu que 800 000 \$, la SCHL couvrirait le 200 000\$ manquant.

c. Mobiliser les pouvoirs des villes pour alléger le financement

L'intérêt de la Ville de Montréal envers le projet en cours de la FUS de l'Écoquartier Louvain et sa présence tout au long de son développement a été l'un des facteurs de réussite du projet (Émond, entrevue personnelle, 2025). Les villes peuvent en effet appuyer la création de FUS de diverses manières. Tout d'abord, elles peuvent céder un terrain à l'organisme, ce qui constitue un point de départ très avantageux sur le plan du financement ainsi qu'un message de soutien fort de leur part envers le projet. Comme le disaient plusieurs interlocutrices, recevoir un terrain gratuitement ou à très faible prix de la ville constitue une diminution des dépenses colossale qui aide grandement à construire un projet de FUS pouvant offrir des loyers abordables (Bérard, Davis, Ryan, entrevues personnelles, 2025). Les villes ont intérêt à

favoriser le logement abordable, au moins dans une certaine mesure, et à protéger de la spéculation certains terrains pour ce faire. C'est ce que leur offre la FUS immobilière.

Une fois le terrain acquis, les villes jouent un rôle de leadership (Ryan, entrevue personnelle, 2025). Elles peuvent délivrer certaines autorisations et modifier des règlements qui vont favoriser la FUS. La ville peut générer de l'abordabilité en mobilisant des leviers fonciers, notamment en modifiant le zonage d'un quartier. En autorisant par exemple la construction d'un plus grand nombre de logements sur un même terrain, le coût foncier est réparti entre davantage d'unités, réduisant le coût du terrain par logement, sans coût direct pour la ville (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Si ce changement de zone est utilisé pour des logements sans but lucratif, cela permettra d'y offrir des loyers plus abordables, plutôt que d'être utilisé pour construire plus de logements au même coût et augmenter ses revenus sur le marché privé. Même modestes, ces leviers génèrent de l'abordabilité sans coût pour la ville et compensent en partie le déficit de subventions.

d. Adapter les exemptions fiscales au modèle des FUS

Les municipalités québécoises récoltent la majorité de leur revenu par le biais de la taxe foncière : 65,3% du revenu des municipalités proviennent des taxes foncières en 2023 (Corriveau, 2023). L'imposition ou l'exemption des taxes foncières au Québec est régie par la Loi sur la fiscalité municipale. Ce ne sont donc pas les municipalités qui possèdent ce pouvoir décisionnel (Marchand, 2019). Une exemption de taxe foncière est accordée lorsque la ou les occupantes de l'immeuble sont des organismes à but non lucratif et pratiquent une activité admissible, soit dans le domaine des arts, des loisirs ou des activités sociales. Cela dit, une FUS n'est pas considérée aux yeux de la loi comme une organisation à but non lucratif. Cependant, si sa gestion est prise en charge par un OBNL, comme la FUS du patrimoine culturel des Augustines par exemple, et que l'activité réalisée est admissible, l'exemption de taxe peut lui être octroyée. Cette exemption de taxe peut bien entendu alléger grandement la charge financière du projet.

Maitre Therrien ajoute toutefois que « ce n'est pas spécifiquement écrit pour les fiducies et c'est problématique ! » (Therrien, entrevue personnelle, 2025). Maitre Ferland renchérit que puisque la FUS n'est pas une personne morale, elle ne peut pas être éligible à une exemption de taxe (Ferland, entrevue personnelle, 2025). En effet, la Loi sur la fiscalité municipale, article

243.6, stipule que « [s]eule une personne morale à but non lucratif peut faire l'objet d'une reconnaissance ou y être mentionnée comme utilisateur de l'immeuble visé », reconnaissance nécessaire à l'exemption (RLRQ, chap. F-2.1). Les législateurs qui ont façonné la FUS n'avaient tout simplement pas pensé à cet aspect à l'époque, puisque les fiducies étaient plutôt d'ordre privé, familial et visaient des intérêts capitalistes (Ferland, entrevue personnelle, 2025). Les législatrices ne voulaient donc pas ouvrir cette possibilité à ce type de fiducie, oubliant la structure de la FUS, peu utilisée. D'autres irritants de ce type entourent la FUS. Par exemple, lorsqu'un immeuble est cédé entre deux organismes à but non lucratif, ceux-ci peuvent dans certaines conditions être exemptés du paiement des droits de mutation. Toutefois, la loi n'a pas prévu d'exemption si l'on procède à la même transaction entre un OBNL et une FUS. Selon Maître Ferland, ce sont des irritants qui seront amenés à être corrigés avec une utilisation accrue du modèle.

e. Faire appel à l'épargne collective

Les fonds de travailleurs - comme le Fonds de solidarité FTQ ou Fondation CSN -, les régimes de retraite et la Caisse de dépôt et placement du Québec, pour ne nommer qu'eux, sont tous des véhicules d'investissement de l'épargne des Québécoises. En plus de jouer un rôle d'intermédiaire entre les fonds gouvernementaux et les projets immobiliers, une partie de ces capitaux, par exemple celle provenant du régime de retraite des employés de Montréal, pourrait être mobilisée afin de financer le démarrage de FUS (Bérard, entrevue personnelle, 2025). C'est exactement cette stratégie qui a été mise en œuvre dans la ville de Burlington, connue pour son ancien maire Bernie Sanders et son offre de logement abordable adoptant le modèle des FFC. Dans le cas de Burlington et de la FFC Champlain Housing Trust, le maire avait réussi à obtenir du financement des trois paliers gouvernementaux (fédéral, provincial et municipal), en plus d'engager la caisse de retraite des employés de Burlington pour aider au démarrage du projet avec un prêt d'un million de dollars. Cela dit, les REER des personnes vivant au Québec pourraient aussi être investis dans le logement abordable, par exemple dans un fond pour le financement des FUS immobilières. Il existe actuellement une initiative similaire française, *Terre de liens*, qui rassemble l'épargne collective des Françaises pour financer l'acquisition de terres agricoles. Il serait intéressant de voir apparaître des produits financiers qui permettent aux Québécoises d'utiliser leur épargne pour financer leur société désirée.

De plus, des institutions comme la Caisse de dépôt et placement du Québec, ainsi que les fonds de travailleurs comme celui de la FTQ, pourraient sonder leurs actionnaires en leur demandant s'ils accepteraient d'allouer, à titre d'exemple, 5% du fonds de retraite pour des projets à valeur sociale avec un rendement plus faible (par ex. : de 2 ou 3% au lieu de 6 à 10%) (Lavallée, 2025). À titre informatif, le fonds de solidarité FTQ est le plus grand réseau d'investissement en capital de développement au Québec en investissant l'épargne des travailleurs dans les entreprises du Québec (FTQ, 2025). Ces fonds ont pour mission d'investir la retraite des Québécoises, mais aussi de développer le Québec en investissant dans des projets sociaux. Le problème est que la Caisse de dépôt et placement du Québec donne « préséance à la recherche de rendement optimal sur le développement économique du Québec » (Joly, 2016). Nécessitant un changement de vision, les FUS pourraient néanmoins obtenir une partie de leur financement directement des investissements d'une partie des fonds de retraite de la population québécoise à travers ces institutions.

f. Mutualiser l'équité du parc immobilier à but non lucratif

Cela dit, le principal obstacle à l'utilisation de leur équité par les OBNL et les coopératives d'habitation est que la valeur nette de chaque entité reste peu élevée. Chacun de ces organismes – 3000 actuellement au Québec - ne possède qu'un petit nombre de logements. Pour contrer cette difficulté, un projet ambitieux conçu et porté par le Centre de transformation du logement communautaire (CTLIC) tente de se construire au Québec : l'initiative PLANCHER (FHCQ, 2025). L'un de ses objectifs principaux est de mutualiser l'équité de toutes les coopératives d'habitation et OBNL pour obtenir des garanties suffisantes pour financer l'agrandissement du parc à but non lucratif et rénover les immeubles qui en ont besoin. Selon l'estimation CTLIC, l'équité collective de quelque 3 000 OBNL et coopératives québécoises s'élève à plus de 5 milliards de dollars.

Cette initiative est saluée par plusieurs des experts que j'ai rencontrés (Lavallée, Gervais, Yaccarini, Deronne, entrevues personnelles, 2025), mais d'autres en soulignent les failles. Ces derniers reprochent à PLANCHER une démarche un peu conquérante visant à gérer l'équité de tous ces logements (Thibault, entrevue personnelle, 2025). Il serait plus conforme à l'esprit du tiers secteur de donner des outils à ces organismes pour qu'ils développent par eux-mêmes leur parc, à partir d'un programme étatique qui garantirait la transparence et la redistribution équitable sans déposséder ces milieux. Pour d'autres, PLANCHER ne va au contraire pas assez

loin (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). La tentative de mutualiser l'équité sans changer complètement la structure d'organisation de tous les OBNL et coopératives d'habitation implique de devoir consulter de multiples conseils d'administration avant chaque transaction, entraînant lenteur et manque d'agilité. Pour permettre une réelle simplification de l'utilisation de l'équité collective, cela demanderait plutôt d'encourager les groupes à fusionner pour créer un véritable changement systémique. Néanmoins, il semble y avoir consensus que le plus grand frein à l'utilisation de l'équité, sans être un frein absolu, réside dans le fait que celle-ci est partagée entre 3000 organisations.

De multiples solutions restent donc à explorer afin de faciliter l'accès au financement, non seulement des FUS, mais aussi de l'ensemble des projets de logements abordables. Dans un contexte de crise du logement persistante, le secteur du logement social a tout à gagner à renforcer la collaboration entre les acteurs et à s'ouvrir à des modes de financement alternatifs, plus solidaires et plus pérennes. Le prochain chapitre portera sur les modalités d'administration d'une FUS, en mettant en lumière les avantages et les limites propres à cette structure particulière.

Chapitre 5. Des fondations démocratiques à construire...

Après avoir examiné sur quelles bases juridiques est fondée la FUS, puis comment elle peut être financée, voyons à présent de quelle manière elle est concrètement administrée. Pour donner un peu de concrétude à cette analyse, nous prendrons pour exemple deux FUS immobilière au Québec : la FUS de l'Écoquartier Louvain ainsi que la FUS Angus. Comme précédemment, nous répondrons à cette question en comparant l'administration de la FUS à celle de l'OBNL, mais aussi à celle de la coopérative. Cela fait, nous pourrions explorer des manières d'améliorer l'administration de la FUS dans une visée de justice sociale.

Autrement dit, le moment est venu de nous intéresser à ce que nos interlocuteurs ont nommé la « gouvernance » de la FUS. En ce qui nous concerne, nous utiliserons le mot « administration ». Le philosophe Alain Deneault a bien montré dans « *Gouvernance* » : *le management totalitaire* ce que l'emploi du terme de « gouvernance » doit à l'idéologie néolibérale et au milieu des affaires (Deneault, 2013). À la rigueur, il est acceptable de l'utiliser pour désigner la manière dont est dirigée une entreprise capitaliste. En revanche, son usage semble impropre pour aborder le fonctionnement d'un OBNL ou d'une FUS. De manière implicite, il incite à « l'entreprisisation » et la « managerialisation » de ces organismes dont la raison d'être n'est pourtant pas le profit ni l'accumulation du capital. À l'inverse, le terme *administration* semble davantage approprié. Il vient du latin *administratio* qui désigne la gestion d'un bien privé ou public (Dictionnaire de l'Académie française, 2025). Or, le Code civil du Québec emploie le terme *administrer* lorsqu'il est question de la charge associée au rôle du fiduciaire. L'article 1260 C.c.Q. définit la fiducie comme un « acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Le choix du terme *administration* s'avère donc tout à fait adéquat, notamment pour faire référence aux responsabilités du conseil de fiduciaires et à l'implication des bénéficiaires dans les processus décisionnels.

5.1. Les modalités d'administration d'une FUS : deux exemples québécois

Le chapitre exposant la structure juridique de la FUS a permis d'entrevoir la manière d'administrer celle-ci. À titre de rappel, on ne trouve pas dans une FUS un conseil d'administration, mais plutôt un *conseil de fiduciaire*, qui agit comme gardien de la vocation sociale de la FUS. Les fiduciaires qui y siègent ont comme devoir d'administrer le bien. Par ailleurs, les personnes qui profitent de la vocation de la FUS sont nommées *bénéficiaires*, plutôt que membres comme c'est le cas pour les OBNL et les coopératives. Les bénéficiaires et la communauté élargie ont un rôle de surveillance. Enfin, l'affectation du patrimoine ainsi que les règles de gouvernance sont inscrites dans l'*acte de fiducie*, définie par la constituante. Celle-ci qui peut aussi avoir un rôle de surveillance.

Dans le cas des deux FUS immobilières en développement au Québec, les démarches de création d'une FUS ont été initiées par des groupes citoyens qui souhaitaient améliorer la situation de leur quartier en matière de logement (Émond, Yaccarini, entrevues personnelles, 2025). Ces FUS ont toutes deux bénéficié de la collaboration de citoyennes engagées, de groupes communautaires et d'institutions locales (ex. : la Ville de Montréal, le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux desservant le quartier Ahuntsic, etc.) afin de parvenir à concrétiser leur projet. Ces deux FUS immobilières fonctionnent en mobilisant le véhicule de la FUS comme outil de protection de leur patrimoine, mais en s'appuyant sur un OBNL pour assurer les fonctions opérationnelles (ex. : louer les appartements, payer les taxes, s'assurer de l'entretien, etc.). Voyons à présent comment elles sont administrées. Cela dit, cette section rencontre comme limite le fait que les entretiens n'ont pas suffisamment creusé les processus décisionnels concrets de ces deux entités. Il y a un manque d'information sur la rédaction des actes constitutifs, la personne ayant joué le rôle de constituante et les processus de sélection du conseil de fiduciaires.

L'administration de la FUS de l'Écoquartier Louvain

Prenons d'abord le cas de la FUS Écoquartier Louvain et voyons comment les rôles se sont départagés à travers le temps entre les deux véhicules juridiques sur lesquels repos ce projet : l'OBNL et la FUS. À partir de 2007, une mobilisation citoyenne est enclenchée pour bâtir un Écoquartier sur le site d'une ancienne fourrière municipale de 8 hectares dans le quartier

Ahuntsic-Cartierville de Montréal (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024). En 2017, à la suite de multiples réflexions collectives avec les habitants du quartier, le mandat de développement du site est finalement donné à Solidarité Ahuntsic, une table de concertation intersectorielle et multi-réseaux, en réponse à une assemblée publique rassemblant 250 citoyens et élus. En 2018, Solidarité Ahuntsic met sur pied un comité de pilotage afin de prendre en charge le nouveau développement du site. S'ensuit une autre assemblée citoyenne de 150 personnes, qui se divise en 5 sous-groupes de travail afin d'affiner les besoins, les moyens et les résultats attendus des citoyens. Le comité de pilotage demande ensuite à la Ville de Montréal de former un bureau de projet partagé (BPP) afin de réunir les représentantes de Solidarité Ahuntsic, de la Ville de Montréal et de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, pour faire avancer plus efficacement le projet de l'Écoquartier. La vision et le plan d'ensemble du quartier sont finalement entérinés par le BPP et validés par une assemblée citoyenne auquel participent 170 personnes. En 2021, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) organise une consultation publique afin de valider les conditions de modification du zonage et le mode d'administration du patrimoine souhaitée, dans ce cas la FUS. À la suite des concertations citoyennes préalables, Solidarité Ahuntsic privilégie le modèle de la FUS, qu'elle perçoit comme un levier susceptible d'assurer l'abordabilité et la pérennité des avoirs collectifs composant son patrimoine (BPP, 2021). La table de concertation trouve que la FUS est dotée de la souplesse qui permet au fiduciaire d'assurer une mission de sauvegarde tout en tenant compte des intérêts des bénéficiaires et des souhaits initiaux des constituants. La FUS peut aussi facilement s'adapter aux différentes activités sur le terrain qui constitue son patrimoine : bâtiments résidentiels, communautaires, institutionnels et privés. Il est donc prévu que ce soit la FUS qui fera l'acquisition graduelle de l'ensemble du site et qu'elle émettra des droits superficiaires⁵ aux différents promoteurs, à qui elle imposera ses exigences en matière de développement écologique, immobilier et social. 2300 personnes ont participé à la consultation organisée par l'OCPM, 172 mémoires ont été déposés (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024). Dans son rapport final, l'OCPM « recommande que le modèle de la FUS proposée soit retenu, celui-ci étant compatible avec les objectifs du projet Louvain Est, notamment en matière de gouvernance partagée » (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024).

⁵ La propriété superficielle engage deux droits de propriété distincts de l'immeuble : la propriété du fond de terre - le tréfonds – est séparée de la propriété superficielle des constructions. La propriété superficielle est une superposition de couches de propriété.

En 2023, après l'élaboration du plan d'affaires, la préparation de la cession des terrains et la poursuite des démarches en consultation avec les citoyennes, le comité de pilotage Solidarité Ahuntsic crée la Société de développement de l'Écoquartier Louvain - SDÉL (TIESS et Solidarité Ahuntsic, 2024). La SDÉL est un OBNL qui joue le rôle du bras exécutif de la FUS de l'Écoquartier Louvain. L'OBNL a reçu préalablement un document qui présente la vision de la communauté du quartier issue des consultations, des ateliers et des assemblées publiques des dernières années afin de guider ses opérations (Émond, entrevue personnelle, 2025). La Ville de Montréal cède finalement les terrains dans la FUS de l'Écoquartier Louvain en septembre 2025 et celle-ci est enregistrée officiellement au registre des entreprises le mois suivant. Les constituants de la FUS sont Solidarité Ahuntsic et la SDÉL (AMECQ, 2025). La FUS a comme rôle officiel « d'agir comme un guide et une vigie, de protéger les terrains de la spéculation financière et de garantir l'abordabilité résidentielle de manière pérenne et écoresponsable » (SDÉL, 2024). De l'autre côté, la SDÉL occupe les rôles suivants : « coordonner et développer le site de l'Écoquartier Louvain, animer le site et veiller à la bonne collaboration entre toutes les parties prenantes » (SDÉL, 2024).



Figure 3 : La création de la FUS de l'Écoquartier Louvain

La vocation de la FUS de l'Écoquartier Louvain est d'assurer l'abordabilité et la pérennité des avoirs collectifs, en offrant des logements locatifs communautaires et sociaux abordables, en développant des commerces de proximité basés sur l'économie et l'innovation sociales, en protégeant à perpétuité le patrimoine de la spéculation foncière et en adhérant aux meilleures pratiques pour assurer la préservation de l'environnement et de la transition écologique. L'abordabilité des logements est définie, au sein de cette FUS, en fonction du prix courant pour un logement comparable : la FUS garantira un prix inférieur à ceux du marché. Elle réservera également des logements à des loyers qui ne représentent pas plus d'un certain pourcentage du revenu des habitants à revenu faible ou modeste - ces logements, dits sociaux et

communautaires, équivalent à 50% du parc (BPP, 2021). Les autres unités résidentielles, peu importe sous quelles formes juridiques elles seront constituées, devront respecter les objectifs établis par la FUS. Ainsi, les prix de vente, de revente et les loyers devront viser la plus grande pérennité possible et respecter les barèmes d'abordabilité établis par les clauses liées aux droits superficiaires émis. À noter que ces barèmes ne sont probablement pas établis avec précision à ce jour, puisque le projet est toujours en cours de développement et de construction.

Pour ce qui est du conseil de fiduciaires de la FUS de l'Écoquartier Louvain, sa directrice le décrit comme constitué de « gens sages, un peu au-dessus de la mêlée, indépendants, qui n'ont pas de parti dans l'écoquartier, si ce n'est que de vouloir bien en assurer la gestion et la surveillance » (Émond, entrevue personnelle, 2025). Les 5 fiduciaires sont un professeur et cotitulaire du Réseau de recherche en économie sociale et solidaire, un expert en développement économique, un économiste travaillant dans la revitalisation des quartiers, une avocate en droit immobilier, en construction et en droit des affaires ainsi qu'un architecte (Écoquartier Louvain, 2025). Les entrevues n'ont malheureusement pas offert plus de détails sur la manière dont les fiduciaires ont été nommées, sur le contenu précis de l'acte constitutif ou sur la désignation précise des bénéficiaires de la FUS.

L'administration de la FUS Angus

Comme mentionné précédemment, le patrimoine d'Angus était préalablement constitué en OBNL. En 2018, 20 ans après le lancement du projet immobilier, l'idée de transférer le patrimoine du Technopôle Angus dans une FUS revient sur la table, soutenue par son fondateur, Christian Yaccarini, et Maître Ferland, impliqué depuis les débuts du projet. La Fiducie d'utilité sociale Angus Louis Roquet est ainsi créée et a pour vocation « d'acquérir, de rendre inaliénable et de protéger le patrimoine du Technopôle Angus » (Société de développement Angus, 2025). Comme pour la FUS de l'Écoquartier Louvain, le véhicule de la FUS est mobilisé principalement parce que la communauté souhaite rendre le patrimoine inaliénable et protéger sa vocation sociale.

L'administration du patrimoine est divisée en quatre entités : la Société de développement Angus (entreprise d'économie sociale), la FUS Angus, la Société de patrimoine Angus (OBNL) et la Société de patrimoine Angus résidentiel (OBNL) (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). La Société de développement Angus s'occupe des opérations quotidiennes concernant les

immeubles qui font partie du patrimoine du Technopôle Angus. Elle rassemble de plus tous les employés qui gravitent autour des projets signés Angus. La FUS Angus a dorénavant fait l'acquisition de l'essentiel du patrimoine bâti du Technopôle, soit 9 immeubles composés de bureaux, services ou commerces, tout en bénéficiant d'une option exclusive d'achat sur l'ensemble des immeubles qui seront érigés sur le site à l'avenir. L'année 2024 a d'ailleurs marqué l'acquisition par la FUS des immeubles du 4051 Molson et de la Cité médicale Angus. Ces acquisitions sont possibles grâce à plusieurs partenaires financiers, dont la Fiducie du Chantier de l'économie sociale qui a consenti à un prêt de 24 millions de dollars en 2022 afin de supporter l'achat des bâtiments par la FUS Angus (Fiducie du chantier de l'économie sociale, 2022). La Société de patrimoine Angus détient pour sa part les terrains du site du Technopôle Angus encore disponibles pour développement. Enfin, la Société de patrimoine Angus *résidentiel*, constituée en 2024, possède pour sa part tous les immeubles résidentiels en développement (les 1001 logements répartis entre Montréal et Rimouski à venir), qui seront transférés dans la FUS Angus une fois fonctionnels et occupés. Les deux derniers OBNL se partagent le même conseil d'administration composé de membres indépendants, choisis pour leurs compétences.

En ce qui concerne le mode de fonctionnement du conseil de fiduciaires de la FUS Angus, Christian Yaccarini souligne qu'il est somme toute assez similaire à celui du CA de la Société de patrimoine d'Angus. Le conseil des fiduciaires de la FUS Angus est actuellement composé de 14 personnes, agissant à titre de fiduciaires fondateurs, provenant majoritairement du milieu des affaires, de la finance solidaire et de l'économie sociale (Société de développement Angus, 2025). L'acte constitutif fournit les règlements généraux encadrant le conseil de fiduciaires. Voici quelques règles partagées lors de l'entretien : les décisions se prennent à 50 % pour les décisions ordinaires, à 66 % pour les décisions extraordinaires au sein du conseil. Les pouvoirs des fiduciaires sont détaillés surtout d'un point de vue juridique : possibilité d'emprunter des fonds, de refinancer les immeubles, de conclure des conventions, d'ouvrir des comptes, etc. Ce sont finalement des règlements généraux.

Du côté des bénéficiaires, ce qui est particulier, c'est que ce ne sont pas des personnes ni des groupes, mais *le territoire*. Donc, pour aller contester des décisions du conseil de fiduciaires en place, un citoyen - et non à titre de bénéficiaire - pourrait aller avertir le juge qu'il « considère que l'action que porte la FUS n'est pas en lien avec le développement du territoire » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). L'une des raisons derrière ce choix de mettre le

territoire comme destinataire réside dans le souhait d'éviter que n'importe quel habitant du quartier vienne contester chaque décision prise par le conseil. Christian Yaccarini mentionne que « ça ne va pas être simple pour quelqu'un d'aller en cour et dire que ce que le conseil fait, ce n'est pas bon. De la même façon que ce n'est pas simple d'aller en cour pour dire qu'un OBNL, un comité de logement, ne fait pas ce qu'il faut » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). La reddition de compte est donc faite à l'intention de ce qu'ils appellent *les constituants du territoire*.

L'acte constitutif de la FUS Angus, brièvement présenté par Christian Yaccarini pendant notre entretien, précise les règlements encadrant le conseil de fiduciaires, la nature non lucrative de la FUS, les valeurs et principes qui la guideront dans le temps, sa vocation principale ainsi que les modalités de transparence et de gouvernance - autant d'éléments détaillés ci-après (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Tout d'abord, les règlements entourant le conseil des fiduciaires incluent leur mode de décision, les critères d'éligibilité et la définition claire de leurs pouvoirs. Par la suite, il est précisé que la FUS est créée, organisée et opérée exclusivement dans un but d'intérêt général et sans recherche de profit. Ensuite, on y décrit les valeurs et principes qui orienteront la FUS à long terme. La liste de ceux-ci contient notamment le développement durable, l'innovation sociale, la protection à perpétuité, la pérennité, la modernisation et l'accroissement de son patrimoine, la valorisation de projets fondés sur des principes de solidarité, de réciprocité et de coopération, le développement d'emplois de qualité dans des domaines innovants, la rétention et la fidélisation des usagers, la création d'un environnement de vie, mixte d'usages, services de proximité, etc. Il est intéressant de souligner qu'une précision suit cette liste, indiquant que ces principes doivent être entendus *comme ils seront interprétés dans le temps*, voulant dire que ceux-ci évoluent et doivent être mis en application selon leur signification contemporaine. Puis, on souligne la vocation principale de la FUS Angus, qui est de mettre en valeur le milieu de vie du Technopôle et d'assurer la vitalité du territoire, en servant prioritairement l'intérêt général du territoire par opposition aux intérêts individuels, le territoire étant désigné comme leur bénéficiaire. Le patrimoine doit répondre aux besoins sociaux des travailleuses, entreprises et résidents de chaque époque, en priorisant l'humain et le mieux vivre. Un ajout intéressant souligne que le modèle même d'une fiducie est un élément important du patrimoine. En effet, il est nécessaire de mettre à jour ce modèle en tout temps, de le préciser, le raffiner et le protéger comme modèle juridique d'intervention territoriale. À ceci s'ajoute l'importance de l'autonomie financière, de la capacité de choisir ses partenaires et l'indépendance décisionnelle au cœur du modèle de la fiducie. L'importance

fondamentale de la transparence et de l'ouverture de la FUS Angus y sont aussi précisées. Cette exigence se perçoit en rendant compte régulièrement de ses actions à son bénéficiaire, le territoire, rassemblant les personnes regroupées en organisation y vivant. Pour finir, l'acte précise que son administration est fondée sur la diversité des compétences et talents, où les fiduciaires sont en mesure de faire rêver, d'innover, d'être créatives, de comprendre des situations complexes et de prendre des risques. D'ailleurs, son président affirme qu'il ne verrait pas d'inconvénient à rendre cet acte public, compte tenu de la nature des informations qu'il contient, bien qu'il soit pour l'instant demeuré confidentiel.

5.2. La FUS, un véhicule moins démocratique que l'OBNL et la coopérative ?

En dépit de certaines similitudes sur le plan administratif, la FUS tend à se distinguer de l'OBNL et de la coopérative sur un point important : son administration n'a pas à être démocratique, en principe. Plusieurs de nos interlocuteurs au cours de l'enquête, y compris des partisans de la FUS, ont attiré notre attention sur ce fait. Mais, que faut-il entendre par « démocratie » dans le cadre des processus administratifs ?

Le TIESS définit la « gouvernance » démocratique en économie sociale de la manière suivante : « Dans une organisation d'économie sociale, la gouvernance démocratique est un mode de gouvernance par les membres qui repose sur l'égalité des membres votants, peu importe leur contribution financière ; la responsabilité des instances de gouvernance ; des instances, des règles et des pratiques démocratiques fondées sur la participation et la transparence » (Barthoulot & Fahmy, 2022). Celle-ci est organisée et structurée autour des membres, qui ensemble composent l'assemblée générale et partagent la responsabilité d'élire le conseil d'administration. Le principe de l'égalité des membres votant est fondamental (une personne = un vote). Ce principe est même encadré et protégé par les lois constitutives des OBNL et des coopératives. La responsabilité des instances de gouvernance renvoie aux responsabilités du conseil d'administration, notamment « d'agir en cohérence avec l'intérêt et la mission de l'organisation et de rendre des comptes aux autres membres » (Barthoulot & Fahmy, 2022). La démocratie repose de plus sur des mécanismes - instances, règles et pratiques - qui incitent les membres à exprimer leur pouvoir au sein de l'organisation, au-delà du vote annuel. La délibération entre membres et leur participation, de la consultation ponctuelle à l'implication

plus formelle et soutenue, favorisent la prise de décision collective vers la réalisation de la mission. Enfin, la transparence, pilier fondamental d'un système démocratique, maintient une réelle participation. La reddition de compte nécessite une communication fluide, un accès à l'information facilité ainsi qu'une bonne compréhension des règles encadrant cette même « gouvernance » : ces éléments permettent aux membres de saisir pleinement les enjeux sur lesquels ils doivent se prononcer.

En reprenant cette définition de la « gouvernance » démocratique, les sections suivantes mettront en évidence que la FUS n'a pas été façonnée initialement pour poursuivre des objectifs de démocratisation de l'administration de son patrimoine. Il suffit d'analyser (le peu !) d'obligations auxquelles elle est soumise. Cela dit, il faut garder en tête que le droit définissant les FUS n'impose pas que son administration suive des pratiques démocratiques, mais, il ne l'interdit pas non plus !

Respect de l'égalité des membres votants ?

L'administration du patrimoine de la FUS n'est pas dirigée par des membres, car il n'y a pas de membrariat dans la FUS. Ce sont plutôt les fiduciaires qui dirigent la FUS, en se soumettant à la volonté de la constituante. La constituante, lors de la rédaction de l'acte constitutif, dicte la vocation de l'actif de manière perpétuelle, si désirée. Il serait donc possible d'argumenter que le patrimoine de la FUS, loin d'être sans propriétaire, a plutôt un propriétaire fantôme, à savoir le cédant, dont la volonté va s'exercer en quelque sorte de manière éternelle (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Pour rédiger l'acte de fiducie, le cédant peut agir totalement seul, sans consulter l'opinion de la communauté concernée, alors que sa décision est censée être incontestable à perpétuité. En économie sociale et solidaire, il est préconisé que ce soient les communautés qui, en temps réel, prennent des décisions sur leur milieu de vie et contrôlent les actifs collectifs. La FUS permet au contraire de faire valoir la volonté d'une personne, le propriétaire initial, contre la volonté de toutes et de tous, et ce à très long terme.

Quant au conseil de fiduciaire, il peut n'être composé que d'une seule personne, comme c'est le cas de la FUS La Presse. Il peut aussi être constitué de membres à vie. « [...] [On] pourrait mettre des fiduciaires dans le conseil, à jamais, ce qui n'est pas particulièrement démocratique » (Gervais, entrevue personnelle, 2025). En fait, la loi ne prescrit rien à propos de la désignation des fiduciaires. En pratique, les fiduciaires sont des personnes nommées par la constituante ou

par un juge (Vermette, entrevue personnelle, 2025). Contrairement à la « gouvernance » tripartite des fiducies foncières communautaires américaines, « [l]es conseils de fiduciaires sont fermés, non voté, non votant, sans assemblées, en assurant un cadencement de la mission intéressant, mais qui ne donnent pas une voix démocratique aux gens qui s'impliquent dans les projets, ou qui habitent les projets, ou les voisins, ou les gouvernements locaux » (Vermette, entrevue personnelle, 2025). Le principe de l'égalité des votes est également absent pour les bénéficiaires. Même à l'intérieur du conseil de fiduciaires, ceux-ci pourraient avoir des droits de vote différenciés, puisque la loi ne dicte pas de balises précises à ce sujet.

Respect des principes de transparence et de participation ?

Le conseil de fiduciaires endosse assurément la responsabilité d'agir en cohérence avec l'intérêt et la mission de la FUS : l'article 1278 C.c.Q. encadre l'exercice du pouvoir des fiduciaires en les restreignant aux actes nécessaires à la réalisation de l'affectation de la fiducie (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Cependant, la reddition de compte aux bénéficiaires de la FUS n'est que très peu encadrée par la loi. L'article 1351 du Code civil du Québec déclare que « [l]'administrateur [d'une fiducie] rend un compte sommaire de sa gestion au bénéficiaire au moins une fois l'an » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). En vertu de l'article 1352 C.c.Q., « [l]e compte doit être suffisamment détaillé pour qu'on puisse en vérifier l'exactitude. Tout intéressé peut, à l'occasion de la reddition de compte, demander au tribunal d'en ordonner la vérification par un expert » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Les exigences liées au rapport annuel des FUS sont assez vagues. Les fiduciaires sont plutôt gardiens de la vocation, sans avoir à transmettre d'informations spécifiques aux bénéficiaires, qui ne sont pas toujours clairement identifiés ou représentent une catégorie très large de la population. Par exemple, la FUS Angus ne rend pas de rapport annuel officiel à son bénéficiaire, le territoire. C'est plutôt l'OBNL Société de développement Angus, qui s'occupe de la gestion immobilière du patrimoine de la FUS, qui publie un rapport annuellement. Finalement, la loi impose peu d'exigences en matière de transparence au conseil de fiduciaire. Les bénéficiaires ne sont pas particulièrement encouragés à exprimer leur seul pouvoir, qui se résume à un droit de surveillance : elles peuvent saisir le tribunal si elles ont un doute raisonnable que le patrimoine n'est pas administré correctement. Il n'y a pas formellement de prise de décision collective vers la réalisation de la vocation sociale du patrimoine et rien n'oblige le conseil de fiduciaires à consulter la communauté ni les bénéficiaires de la FUS (Lavallée, entrevue personnelle, 2025).

Comparaison avec l'OBNL

L'OBNL est-il en principe plus démocratique ? Sur le principe de l'égalité des membres votants, les OBNL ne sont en fait pas légalement tenus de suivre le principe démocratique « d'un membre = un vote ». Celui-ci peut faire partie de ses règlements généraux, mais la Loi sur les compagnies partie III, qui encadre juridiquement les OBNL, ne le prescrit pas (*Loi sur les compagnies*, L.R.Q., c. C-38, partie III.). Sur les principes de transparence et de reddition de compte, l'OBNL semble toutefois plus démocratique sur ces points. En effet, la FUS étant une affectation d'actif et non une personne morale, elle n'est pas obligée de figurer au Registre des entreprises si elle ne s'adonne pas à des activités marchandes (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Si la FUS ne s'adonne à aucune activité marchande, il n'y a donc pas d'obligation de transparence sur certaines informations qui figurent obligatoirement de manière publique au Registre des entreprises. Par comparaison, les OBNL doivent figurer au Registre des entreprises, ce qui donne accès notamment à la liste de leurs administrateurs. Cela leur impose deux obligations importantes figurant dans Loi sur les compagnies, partie III (L.c.) encadrant les OBNL : celle de préparer une liste de leurs membres et d'en faire prendre connaissance à chacun d'eux (article 223) et de convoquer une assemblée annuelle au moment déterminé par ses règlements généraux (article 97) (*Loi sur les compagnies*, L.R.Q., c. C-38, partie III.). Lors de cette assemblée, les documents relatifs au bilan de la situation financière de l'OBNL doivent être divulgués aux membres (article 98). À priori, ce véhicule juridique impose donc davantage de transparence, en ayant une assemblée générale annuelle prescrite par la loi. De plus, puisque l'acte constitutif de la FUS n'a pas l'obligation légale d'être public, il serait possible de reprocher à la FUS un manque de transparence. En effet, l'acte constitutif est un acte juridique privé entre la constituante et les fiduciaires : chaque FUS a le choix de rendre son acte public ou non.

Cette affirmation doit toutefois être nuancée. Tout d'abord, les FUS à caractère commercial doivent être inscrites à ce fameux Registre, ce qui leur impose les mêmes obligations qu'aux OBNL en termes de transparence. Ensuite, les contraintes qui pèsent en la matière sur les OBNL ne sont pas si lourdes en réalité. Aucune obligation légale n'exige de l'OBNL qu'il se dote de règlements généraux (TIESS, 2024). De plus, aucune mention dans la Loi sur les compagnies n'ordonne de rendre publics de quelque façon ces règlements généraux (Maitre Therrien, entrevue personnelle, 2025). Comme le déclare Christian Yaccarini, président et chef

de la direction de la Société de développement Angus, « l'OBNL rend public ce qu'elle veut rendre public ! » (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025).

Finalement, la seule vraie différence entre la FUS et l'OBNL en matière d'obligation de transparence concerne la tenue prescrite d'une assemblée annuelle obligatoire ainsi que les états financiers qui doivent être rendus publics lors de celle-ci. Cependant, le Code civil du Québec prévoit que les fiducies de manière générale, dont la FUS, doivent aussi rendre un compte sommaire de leur gestion annuellement au bénéficiaire selon l'article 1351 C.c.Q. (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). On peut donc conclure qu'au niveau de la gestion d'un immeuble par un OBNL ou une FUS, l'OBNL bénéficie d'une loi plus spécifique et encadrante à l'égard de sa reddition de compte annuelle. Mais, pour ce qui est des règlements généraux et de sa mission/vocation, les deux véhicules sont sans obligation légale de divulgation. Maitre Ferland ajoute que dans l'OBNL, les membres peuvent prendre le contrôle en changeant les personnes siégeant au CA et éventuellement modifier la mission, ce qui ne pourrait pas se produire au sein d'une FUS (Ferland, entrevue personnelle, 2025). Il ajoute que certaines lois protègent tout de même les OBNL œuvrant en immobilier, pour éviter qu'elles retournent sur le marché privé, comme mentionné au chapitre sur le financement.

Comparaison avec la coopérative

Du côté des coopératives d'habitation, Maitre Smith souligne que leurs conseils d'administration disposent de mécanismes et de protections démocratiques plus robustes que celles des OBNL, donc que celles de la FUS (Smith, entrevue personnelle, 2025). D'abord, sur le principe de l'égalité des membres votants, tous les usagers de la coop sont automatiquement membres et aucune décision structurante ne peut être adoptée sans la participation des membres ou de leurs délégués : le CA peut difficilement « faire des affaires en cachette » (Smith, entrevue personnelle, 2025). C'est l'un des acquis de la coopérative qui en fait une structure démocratique très solide. De plus, sur le principe de transparence, les assemblées annuelles des coopératives sont soumises à des exigences de transparence plus élevées que celles des OBNL : les membres peuvent consulter les documents importants à tout moment et plusieurs informations doivent être présentées en assemblée. Cependant, comme les OBNL, les coopératives peuvent modifier leurs lettres patentes (documents constitutifs) et ainsi changer la mission de l'organisation beaucoup plus facilement par simple vote des membres (Smith, entrevue personnelle, 2025). Comme on l'a vu, la modification de la mission d'une FUS

requiert l'approbation d'un juge, ce qui représente une protection significative de la vocation. Cela dit, la coopérative peut très bien transférer ses actifs dans une FUS, dont le conseil de fiduciaires va constituer alors une instance de surveillance et de protection supplémentaire de l'actif en question. On bénéficie ainsi d'une double vigilance.

5.3. Apports et limites de la FUS en matière d'administration

Tout compte fait, la FUS est un mécanisme juridique qui soustrait une portion de terrain à la capacité collective de décider de ses usages, comme le fait la propriété privée, même si elle est constituée au bénéfice de l'intérêt général d'une collectivité (Gaudreau, entrevue personnelle, 2025). Il convient de souligner que la FUS n'a pas pour raison d'être de démocratiser l'administration des biens faisant partie de son patrimoine. Comme le soulignait Maître Therrien, « la FUS, c'est une protection d'actif. *That's it* » (Therrien, entrevue personnelle, 2025). En revanche, la justification politique d'une telle démarche peut se trouver dans la volonté de pérenniser quelque chose d'essentiel comme le logement. Mais, souhaite-t-on qu'un bien foncier soit affecté à une vocation sociale à perpétuité, comme celle d'offrir du logement abordable, sans consultation citoyenne ? Ou préfère-t-on que ce soient les citoyens d'aujourd'hui qui choisissent la vocation de leur territoire ? Par ailleurs, le Chantier de l'économie sociale ne considère pas les FUS comme un véhicule d'économie sociale pour l'instant, parce qu'il le considère comme non démocratique. Toutefois, il est aussi possible de constater que le caractère démocratique d'une administration n'est pas garanti par son statut juridique, comme le démontrent les problèmes démocratiques liés au statut d'OBNL ou de coopérative.

Maître Ferland souligne également un élément intéressant lié à l'administration des FUS : l'indépendance intrinsèque des fiduciaires (Ferland, entrevue personnelle, 2025). Il mentionne que les fiduciaires n'ont qu'un seul mandat : respecter la vocation et prendre des décisions qui facilitent la mise en œuvre de celle-ci. Ce conseil favorise donc la fidélité à la vocation du bien. Contrairement aux administrateurs d'un OBNL, les fiduciaires ne sont pas tenus de prendre en compte la volonté de l'assemblée de membres ni soumis à la pression d'être réélus lors d'un prochain conseil d'administration. Cette absence d'obligation électorale les libère des logiques d'intérêt particulier ou de popularité. Cette indépendance du conseil de fiduciaires semble, selon lui, plus forte que celle des administrateurs d'un OBNL qui peuvent parfois orienter leurs

choix en fonction de pressions externes. Par exemple, une coopérative ne pourra pas distribuer ses surplus ni le reliquat entre ses membres. L'article 185 de la Loi sur les coopératives stipule que le reliquat doit être transféré à une autre coopérative ou au Conseil québécois de la coopération et de la mutualité (CQCM). À l'opposé, l'OBNL peut dans certains cas distribuer ses surplus entre les personnes impliquées, ce qui peut amener les administrateurs à prendre des décisions non alignées avec la préservation des actifs de l'OBNL. En d'autres mots, Maître Ferland affirme que la FUS est guidée par « des fiduciaires indépendants qui le font dans l'intérêt des personnes, mais pas sous l'autorité de ces personnes ».

Finalement, force est de constater que le véhicule juridique de la FUS n'a pas été conçu spécifiquement comme un outil démocratique, mais avant tout comme un instrument de protection de patrimoine, sans attention particulière à cet aspect. Cette lacune s'explique par le fait que la pratique du droit a été pensée davantage selon l'usage, plus fréquent, de la fiducie personnelle. Cela explique le nombre limité d'articles figurant au Code civil du Québec qui détaillent l'administration particulière de la FUS et qui seraient susceptibles d'imposer des pratiques démocratiques. Parallèlement, la faible utilisation de ce véhicule juridique au Québec contribue au manque de jurisprudence établie, qui pourrait préciser la réglementation et l'interprétation des textes juridiques. À ce jour, il n'existe donc pas de balises claires pour instaurer un minimum de démocratie dans l'administration d'une FUS. Cependant, il est possible d'envisager des pistes pour pallier la nature plutôt individualiste de l'administration des FUS, afin de collectiviser et démocratiser celle-ci, notamment grâce à la flexibilité de l'écriture de l'acte constitutif. Son administration moins démocratique que celle des coopératives ou des OBNL renforce cependant la protection et la pérennité de sa vocation sociale. Ses lacunes démocratiques sont finalement au service de sa vocation.

5.4. Démocratiser la FUS ?

La flexibilité offerte lors de la rédaction de l'acte de fiducie permet tout à fait d'y inscrire des mécanismes démocratiques ! Une fois que des mécanismes démocratiques sont inscrits dans l'acte constitutif, le caractère immuable de la FUS assurerait la pérennité de cette structure démocratique, en la protégeant contre toute modification ultérieure. D'où l'importance de rédiger l'acte de fiducie de manière minutieuse et stratégique, si l'on souhaite instaurer une administration démocratique au sein de la FUS. Il ne sera plus possible ensuite de modifier cet acte sans l'intervention d'un juge. Il s'agit de trouver un juste milieu entre une rédaction trop

contraignante ou trop souple. Si l'acte de fiducie est trop contraignant et ne laisse pas assez de liberté d'action aux fiduciaires, il sera difficile de s'adapter à de nouveaux contextes, surtout si l'acte est censé être valable à perpétuité. S'il est trop souple, le risque est de s'éloigner de la vocation sociale de la FUS et, par le fait même, de la volonté du cédant.

a. Prévoir un règlement de régie interne

Comme le mentionne le président et directeur de la Société de développement Angus, personne ne peut connaître les besoins des prochaines générations, notamment en matière de logement (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Il y a 25 ans, avec un taux de chômage de 20% dans le quartier Angus, Monsieur Yaccarini admet qu'il n'aurait pas parié sur ce qui a émergé depuis en termes de logement au sein de la FUS Angus (Yaccarini, entrevue personnelle, 2025). Par conséquent, l'acte constitutif doit plutôt contenir des valeurs qui guideront le conseil de fiduciaires au fil du temps et laisser place à l'adaptation. Pour ce faire, la FUS peut se doter d'un règlement de régie interne (Marchand, 2019). Celui-ci peut être adapté et modifié dans le temps, contrairement à l'acte constitutif qui exige beaucoup d'efforts afin d'être modifié. Par exemple, un règlement de régie interne pourrait définir la nomination des fiduciaires, les mécanismes de représentation des différentes parties prenantes et la place du membership, pour instaurer un fonctionnement démocratique. Ce même règlement ne pourrait pas être modifié sans l'accord des 2/3 des fiduciaires. En cas de cessation des activités ou changement de nom de cette organisation, le règlement sera plus facilement adaptable, contrairement à l'acte de fiducie. En résumé, l'insertion d'un règlement de régie interne au sein de l'acte de fiducie permet de fixer des règles administratives plus précises et sujettes à modification.

b. Démocratiser le conseil de fiduciaires

L'acte constitutif peut tout à fait mettre en place des mécanismes démocratiques pour mieux encadrer le conseil de fiduciaires. Tout d'abord, les FUS pourrait s'inspirer du modèle des fiducies foncières communautaires américaines, qui proposent des catégories de membres au sein de leur conseil : un tiers de personnes qui habitent sur les terrains de la FUS, un tiers qui résident à l'extérieur de ceux-ci, mais qui font partie du milieu de vie environnant et un tiers qui détiennent une expertise souhaitable et représentent l'intérêt public. Ensuite, la désignation de ce conseil pourrait se faire à partir d'un vote des bénéficiaires de la FUS lors de l'assemblée générale annuelle afin d'accroître leur participation dans les décisions. Enfin, les mandats des

conseils pourraient être limités afin de mieux répartir le contrôle du patrimoine entre les mains de différentes personnes de la communauté. Maître Therrien souligne que les mandats limités comportent néanmoins le risque que la personne fondatrice du projet de FUS puisse être écartée plus facilement du conseil par « monsieur et madame Tout-le-Monde », risque qui l’a personnellement refroidie d’adopter la FUS pour son organisme Hochelab (Therrien, entrevue personnelle, 2025).

Dans un autre ordre d’idée, le cadre légal des FUS prévoit actuellement que seules des personnes physiques peuvent être fiduciaires, empêchant donc des organismes ou des institutions de siéger à titre de fiduciaire. Toutefois, le règlement de régie interne pourrait le permettre, par exemple, en prévoyant que la directrice d’une organisation particulière ou le conseiller de l’arrondissement où se situe la FUS soit automatiquement fiduciaire, élargissant le spectre des acteurs consultés.

c. Consolider la reddition de compte

La reddition de compte « représente un pilier [...] de la responsabilité fiduciaire » et repose sur trois principes fondamentaux : la transparence, la responsabilité et l’exactitude (Martin, 2025). Informer des opérations annuelles effectuées sur les immeubles, justifier ces activités auprès des bénéficiaires et mettre à leur disposition les documents qui reflètent de manière exacte la réalité des décisions administratives sont des manières de répondre à ces principes. Le conseil de fiduciaires pourrait donc prévoir des assemblées mensuelles d’information ainsi que des rapports d’activités trimestriels à rendre public pour garantir ces principes auprès des bénéficiaires (Lavallée, entrevue personnelle, 2025). La reddition de compte doit bien entendu s’accompagner de mécanismes préalables qui assurent la consultation des bénéficiaires et du quartier environnant. À défaut, elle ne constitue qu’une présentation des résultats, dépourvue d’une prise en compte de l’opinion des bénéficiaires.

d. Prévoir un organisme de recensement

Afin d’améliorer la transparence des FUS, il s’agirait de mettre en place un registre public de celle-ci, indiquant au minimum leur vocation sociale, les personnes siégeant au conseil de fiduciaire, leurs bénéficiaires et, mieux encore, leur acte constitutif. D’ailleurs, l’article 1288 du C.c.Q. prévoit que « [d]ès la constitution de la fiducie d’utilité privée ou sociale soumise à

la surveillance d'une personne ou d'un organisme désigné par la loi, le fiduciaire doit déposer auprès de la personne ou de l'organisme une déclaration indiquant, notamment, la nature et l'objet de la fiducie, sa durée, ainsi que les noms et adresse du fiduciaire. Il doit, à la demande de la personne ou de l'organisme, permettre l'examen des dossiers de la fiducie et fournir tout compte, rapport ou information qui lui est demandé » (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Toutefois, cet organisme de recensement des FUS n'a toujours pas été nommé, sans doute en partie parce que ce modèle n'est pas encore assez répandu (Marchand, 2019). Une FUS peut donc exister sans aucun statut légal ou enregistrement quelconque. Il demeure cependant possible de trouver leur trace sous la liste des organismes de bienfaisance si elles en font partie, au registre foncier si elles agissent à titre de propriétaire, ainsi que sous le Registre des entreprises si elles y sont enregistrées. Or, cet organisme de recensement aiderait grandement à non seulement donner de la visibilité aux FUS existantes et en devenir, mais contribuerait aussi à améliorer leur degré de transparence en étant répertorié de manière officielle. Par exemple, si la FUS compte poursuivre des activités lucratives afin de soutenir sa vocation, il serait préférable de le mentionner publiquement au sein de ce registre ou dans son acte rendu public afin de balayer toute méfiance concernant le respect de l'article 1270 C.c.Q. qui mentionne que la FUS n'a pas pour objet de réaliser un bénéfice (Maitre Therrien, entrevue personnelle, 2025).

Pour conclure, l'analyse des modalités de l'administration d'une FUS met en évidence certaines lacunes en matière de démocratie. Le manque de processus démocratiques encadrant, notamment, le conseil de fiduciaires, ainsi que la primauté accordée à la volonté perpétuelle de la cédante au détriment des opinions de la collectivité, constitue indéniablement un déficit démocratique. Cependant, dans le contexte de la « crise » du logement actuel, l'abordabilité des logements pourrait être mieux protégée, et ce, à perpétuité, par l'administration d'une FUS. Une FUS immobilière constitue avant tout un instrument de protection de la vocation de son patrimoine, tandis que la gestion opérationnelle peut être confiée à un OBNL ou une coopérative, lesquels disposent de mécanismes démocratiques garantissant la participation de leurs membres. Autrement dit, plus les bâtiments détenus par le privé, par des OBNL ou par des coopératives seront transférés dans des FUS ayant pour vocation perpétuelle de protéger l'abordabilité de leur patrimoine immobilier, plus le Québec pourra garantir un accès au logement abordable durable pour le plus grand nombre. Les immeubles peuvent parfaitement conserver leur organe administratif actuel, en conservant les mécanismes démocratiques y étant rattachés. En ce sens, les lacunes démocratiques de la FUS n'affectent pas sa capacité à protéger

sa vocation d'intérêt général. Combinés aux principes démocratiques sur lesquels reposent la coopérative et, dans une moindre mesure, l'OBNL, la FUS représente un outil concret pour élargir l'accès aux logements abordables.

Chapitre 6 : Les FUS à la rescousse de la « crise » du logement ?

Cette recherche prend racine dans la volonté de contribuer aux réflexions entourant les solutions possibles aux crises du logement répétées que subit actuellement le Québec. Partant du constat que la marchandisation croissante du logement constitue la cause centrale de ces crises, l'hypothèse selon laquelle une forme de logement démarchandisé pourrait offrir une réponse pertinente a été posée. C'est dans cette perspective que nous avons envisagé la FUS comme un outil de démarchandisation potentiel. Au terme d'une analyse systématique des avantages et des inconvénients de la FUS par rapport à d'autres véhicules juridiques pour fournir du logement abordable, nous sommes en mesure à présent de discuter de notre hypothèse de départ.

Rappelons que nous avons défini la démarchandisation du logement en nous appuyant sur les thèses de Marx et de Polanyi. D'une part, avec Marx, nous avons considéré qu'un logement est démarchandisé dès lors que sa valeur d'usage prime sur sa valeur d'échange. Cela implique notamment de limiter le droit de propriété de telle sorte que le logement soit toujours d'abord un logement, avant d'être un capital. Autrement dit, on peut défendre la propriété d'usage, mais pas la propriété lucrative en matière de logement. D'autre part, avec Polanyi, nous avons posé que l'accès au logement ne devait pas être régulé par la seule rencontre entre une offre et une demande sur le marché « libre ». Cet accès doit reposer sur d'autres principes tels que l'administration domestique, la réciprocité ou la redistribution, qui permettent aux activités économiques de s'encastrent dans des structures sociales, plutôt que de fonctionner de manière purement autonome et marchande. Aussi, pour que tous les membres de la communauté aient accès à un logement décent, il importe que les principes guidant l'attribution des logements soient orientés vers la recherche de la plus grande justice sociale. Il s'agit à présent d'examiner dans quelle mesure la FUS immobilière répond à ces exigences et, le cas échéant, dans quelle mesure elle constitue un outil pertinent pour atténuer la « crise » du logement actuel.

6.1. Le primat de la valeur d'usage sur la valeur d'échange

a. Avec la FUS immobilière, un logement est d'abord un logement

Tout d'abord, le premier critère d'une démarchandisation du logement implique que sa valeur d'usage, à savoir l'abri qu'il offre, prime sur sa valeur d'échange, c'est-à-dire la quantité d'argent qu'il est possible de retirer de la vente de ce logement. Il importe de souligner qu'il est question d'une valeur qui prime sur l'autre, et non de l'éradication totale de la valeur d'échange.

Rappelons que selon le TIESS, la FUS se définit comme « l'affectation d'un patrimoine à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique ou morale » (Marchand, 2019). Dans le cas d'une FUS immobilière, le patrimoine correspond à l'immeuble et la vocation d'intérêt général peut viser aussi bien l'abordabilité des loyers que l'accès au logement pour une population vulnérable. À partir de la définition de la FUS, il apparaît clairement que la valeur d'usage, c'est-à-dire l'utilité du logement inscrite dans sa *vocation d'intérêt général*, prévaut sur la vision du logement comme un moyen de gagner de l'argent. En d'autres mots, la définition de la FUS permet de saisir directement que le patrimoine mis en fiducie servira toujours prioritairement sa vocation sociale : il n'est pas exclu que les logements en FUS puissent générer des revenus, mais ce n'est pas sa raison d'être première. De plus, la force de la FUS réside dans sa capacité à assurer la pérennité de cette primauté, à condition que son caractère perpétuel soit inscrit à l'acte constitutif. Autrement dit, le véhicule juridique de la FUS inscrit dans son fondement même la hiérarchie explicite entre les deux valeurs : la valeur d'usage représente la finalité recherchée et la valeur d'échange n'est mobilisée que dans la mesure où elle permet de soutenir la réalisation de la vocation sociale. La valeur d'échange ne se substitue pas à la valeur d'usage ni ne deviendra jamais une fin en soi. Par exemple, la capacité d'un immeuble en FUS à générer des revenus par les loyers sert uniquement à assurer la viabilité de l'objectif d'offrir du logement abordable, notamment en couvrant les charges permanentes.

Cette vocation sociale est *cadencée* par l'acte de fiducie. Deux autorités en assurent la réalisation : le conseil de fiduciaires, d'une part, l'État d'autre part, qui valide l'acte de fiducie par l'entremise d'un juge. Premièrement, le conseil de fiduciaires est mandaté pour administrer le patrimoine immobilier de la FUS en vertu de sa vocation sociale. Son unique rôle consiste à

agir en gardien de celle-ci. Maître Ferland souligne que les fiduciaires sont indépendants, n'ont pas de droits d'usage sur la FUS et ne sont pas soumis à la pression d'être réélus lors de la prochaine assemblée générale (Ferland, entrevue personnelle, 2025). Ces conditions favorisent leur focalisation sur un seul objectif : respecter la vocation de la FUS et en assurer la mise en œuvre. Deuxièmement, toute modification à l'acte de fiducie, incluant un changement apporté à la vocation sociale, nécessite l'autorisation d'un juge, ce qui protège la primauté d'un usage tourné vers l'intérêt général. Le juge peut potentiellement rectifier la vocation de la FUS, mais dans le respect de la volonté initiale du cédant et dans la mesure seulement où la vocation initiale devient impossible à atteindre. Contrairement à l'OBNL, où les administratrices pourraient procéder à un changement de vocation, seule un juge peut changer la vocation d'une FUS, et uniquement à des conditions précises. Il semble donc possible d'affirmer que la FUS immobilière institutionnalise par son codage juridique la primauté de la valeur d'usage sur la valeur d'échange, puisque son patrimoine doit servir uniquement à loger des personnes correctement.

Ce primat de l'usage sur l'échange est conforté par le caractère inaliénable de la FUS. En effet, « les fiducies d'utilité sociale perpétuelles sont considérées comme inaliénables, car le patrimoine dont elles sont propriétaires ne peut être transmis » (Marchand, 2019). Autrement dit, si l'acte constitutif d'une FUS indique que celle-ci est perpétuelle, son patrimoine est alors considéré comme inaliénable : il ne peut donc pas être vendu, légué, cédé, détruit volontairement ou donné à autrui. De plus, l'article 1261 du C.c.Q. stipule que ni le constituant, ni le fiduciaire ou le bénéficiaire n'ont de droit réel dorénavant sur ce patrimoine (Code civil du Québec. RLRQ, c. CCQ-1991). Un droit réel correspond à un « [d]roit qui confère à son titulaire le pouvoir d'exploiter directement tout ou une partie des utilités d'un bien, sans l'intermédiaire d'une autre personne » (Office québécois de la langue française, 2025). Sans droit réel sur le patrimoine de la FUS, aucun de ces acteurs ne peut donc en abuser - le vendre, le donner, le détruire - sans égard aux règlements de l'acte constitutif qui visent à poursuivre la vocation sociale (Marchand, 2019). Encore une fois, la vocation sociale empêche les logiques marchandes de s'introduire dans l'administration du patrimoine de la FUS. Toutefois, il est important de retenir que le caractère inaliénable d'une FUS, qui limite sa vente ou son achat, n'est véritable que si elle est constituée de manière perpétuelle. Or, ce caractère perpétuel doit expressément figurer à l'acte constitutif et n'est donc pas entièrement inhérent à la structure juridique de la FUS. À cette condition, non seulement l'usage du logement primera sur sa valeur marchande, mais ce sera pour toujours !

b. Chassée par la porte, la valeur d'échange revient par la fenêtre !

Les conditions de financement des projets de FUS immobilière peuvent cependant remettre en question la primauté de la valeur d'usage sur la valeur d'échange. En fait, plus la structure du financement ressemblera à celle d'un investissement classique en immobilier, plus la primauté de la valeur d'usage sur la valeur d'échange tendra à s'atténuer. Lorsqu'un bailleur de fonds exige un rendement sur investissement - ce qui est la norme dans le secteur immobilier compte tenu de l'ampleur des prêts nécessaires -, il va faire valoir l'importance de la valeur d'échange de l'immeuble, ce qui peut finir par entrer en contradiction avec la reconnaissance du logement comme un besoin essentiel avant tout, comme une nécessité qui ne devrait pas avoir à être rentable pour être rendue disponible. Puisque l'immeuble doit être géré de manière à couvrir le rendement exigé, il ne peut plus être envisagé uniquement comme un toit, mais bien comme un actif soumis aux conditions de financement qui l'accompagnent. Le montage financier affecte donc directement la primauté de la valeur d'usage sur la valeur d'échange : plus les bailleurs de fonds demandent un rendement élevé, plus on diminue la priorisation de valeur d'usage. Même chose lorsque ces bailleurs exigent une mise de fonds élevée, de hauts ratios de liquidité ou n'offrent que des prêts de courte durée. L'une des implications concrètes est qu'il sera plus difficile d'offrir des logements à un prix abordable, par exemple. Ce faisant, la FUS peut commencer à s'écarter de sa vocation.

Par ailleurs, si la FUS a recours à un prêt hypothécaire classique contracté auprès d'un banquier, elle devra alors mettre son patrimoine en garantie. Comme on l'a rappelé, le banquier ne prêtera qu'avec la garantie qu'il peut saisir les immeubles en cas de défaut de paiement, afin de diminuer ses risques encourus. Bref, la FUS qui contracte un prêt hypothécaire court le risque de voir ses actifs immobiliers saisis, malgré sa nature juridique particulière. En tel cas, le prêteur hypothécaire procédera alors à la vente du patrimoine fiduciaire sur le marché. Ce mode de financement vient donc affecter le caractère inaliénable de la FUS immobilière. En dernière analyse, son patrimoine constitue bel et bien un capital, au moins du point de vue des bailleurs de fonds capitalistes. Or, dans une large mesure, ces acteurs sont aujourd'hui parmi les plus puissants de nos sociétés... Une FUS qui souhaiterait faire office d'outil de démarchandisation du logement devrait donc tâcher de s'éloigner des bailleurs de fonds qui financeront le projet en percevant leur argent comme une marchandise (A-M-A'), donc comme un moyen de gagner plus d'argent.

c. Limiter le retour de la marchandise

Les manières de renforcer la primauté de valeur d'usage du point de vue du financement sont de deux ordres : diminuer les charges financières reliées aux éléments à financer dans les projets immobiliers et favoriser les partenariats financiers avec des bailleurs de fonds solidaires ou publics qui demandent un faible rendement sur le financement octroyé.

Tout d'abord, certains éléments à financer par les FUS peuvent être donnés par un partenaire. À titre d'exemple, lorsqu'une municipalité cède gratuitement un terrain, elle contribue directement à renforcer la valeur d'usage du logement. En réduisant le coût initial du projet, cette contribution permet à la FUS d'offrir plus aisément des loyers abordables et de diminuer la pression liée à la rentabilité assurée par les revenus des loyers locatifs. La dynamique est équivalente pour les revenus liés à des habitations unifamiliales installées sur le patrimoine foncier d'une FUS. Tout comme pour le modèle à succès des fiducies foncières communautaires vermontoises, le don ou l'achat à bas prix d'un terrain ou d'un immeuble dans un projet d'habitation en FUS constituent en effet un facteur de réussite important.

Ensuite, les différents bailleurs de fonds ont des attentes divergentes envers les projets immobiliers. Les bailleurs de fonds solidaires, qui ne demandent aucun ou un faible rendement sur leur prêt et qui reconnaissent la vocation sociale de la FUS, renforcent eux aussi la primauté de la valeur d'usage. C'est le cas des organismes de financement publics, tels que la SHQ et la SCHL, qui permettent réellement d'atteindre des cibles d'abordabilité grâce aux conditions de financement avantageuses qu'elles proposent (Gaudreau, entrevue personnelle, 2025). Elles permettent à l'administration de la FUS de se concentrer sur la réalisation de sa vocation plutôt que sur l'élaboration de stratégies pour répondre aux impératifs de rentabilité auxquels elle est soumise.

Si la vocation de la FUS est bien d'offrir du logement abordable, l'augmentation de ses loyers devrait suivre uniquement l'inflation et les coûts d'entretien, contrairement au logement privé qui établit le prix de ses loyers selon l'offre et la demande. En outre, la FUS peut se doter d'un cadre qui spécifie la marche à suivre en cas de transfert de propriété d'un bénéficiaire à un autre. Par exemple, les fiducies foncières communautaires déterminent le prix de revente des habitations en permettant au premier propriétaire de conserver seulement une partie de l'appréciation de la valeur de l'habitation (habituellement 25%), mécanisme qui permet alors

au prochain propriétaire d'obtenir la « propriété » à un prix abordable. Avec le temps, cette captation partielle de la plus-value permet aux logements en FUS d'afficher un prix nettement moins élevé que les logements voisins qui sont restés sur le marché privé (Vachon, 2025). Toutefois, ces mécanismes doivent être inscrits à l'acte de fiducie ou au règlement de régie interne et ne sont pas inhérents à la structure de la FUS.

Cela dit, il faut le répéter, la valeur d'échange d'un immeuble en FUS n'est jamais complètement éliminée. Il y aura toujours une valeur d'échange substantielle, la FUS pouvant notamment allouer des baux en emphytéose à d'autres OBNL, coopératives ou entreprises et leur demander un loyer. La FUS demandera aussi des loyers à ses locataires et contrôlera le prix de vente et d'achat des maisons faisant partie de son patrimoine, en cohérence avec sa vocation sociale.

6.2. L'accès au logement au-delà de la régulation marchande ?

a. La FUS : une forme de redistribution

Rappelons-le, selon Polanyi, l'économie est « un procès institutionnalisé d'interaction entre l'Homme et son environnement qui se traduit par la fourniture continue des moyens matériels permettant la satisfaction des besoins » (Polanyi et Arensberg, 1975). Ce processus peut reposer sur différentes normes. Dans le monde moderne, les humains sont censés satisfaire leurs besoins matériels par l'échange de marchandises, régulé par les prix et stimulé par l'appât du gain. Mais, dans l'histoire de l'humanité, ce processus s'est appuyé généralement sur les principes de l'administration domestique, de la réciprocité et de la redistribution. Dans cette perspective, démarchandiser le logement signifie que le besoin de se trouver un toit pour y vivre ne devrait plus être satisfait par l'achat d'une marchandise, régulé par les prix, mais selon un autre principe d'allocation des richesses.

Sur lequel de ces principes fondamentaux repose la FUS immobilière ? Dans la mesure où elle tente d'offrir des logements abordables à des personnes qui n'ont pas les moyens de se loger sur le marché immobilier, dans le respect de la volonté du cédant, on peut soutenir que cette institution repose sur le principe de *redistribution*. À titre de rappel, la redistribution consiste à rassembler les productions et à les remettre à une autorité qui les emmagasine pour les

redistribuer (Polanyi, 1944). Autrement dit, la production et la circulation des richesses à des fins collectives convergent vers un centre pour ensuite repartir vers la périphérie (Servet, 2007). La redistribution s'applique principalement à ceux et celles qui dépendent d'une même autorité, lui conférant un caractère territorial. La FUS immobilière s'inscrit dans cette logique : le constituant de la FUS possède une richesse, concentre celle-ci en un centre et décide souverainement de redistribuer cette richesse selon des critères qu'il établit et entérine dans l'acte constitutif. En l'occurrence, l'allocation des ressources se base sur des critères sociaux et non marchands. On distribuera les logements selon la précarité des ménages ou encore leur ancrage territorial, et non pas selon leur capacité maximale à payer. Par exemple, lorsque la Ville de Montréal cède gratuitement le terrain de l'ancienne fourrière municipale - la richesse - à la FUS de l'Écoquartier Louvain - le centre - : elle choisit par ce mécanisme de redistribuer cette richesse sous la forme de logements abordables, conformément à la vocation sociale définie. En effet, non seulement la ville distribue une terre pour construire ces logements, mais permet surtout à ceux-ci d'être abordables grâce à la diminution du coût du projet. L'autorité qui organise cette redistribution demeure celle de la cédante (ici la Ville de Montréal), qui est appuyée par le conseil des fiduciaires, chargé de veiller à ce que la redistribution s'effectue selon sa volonté. Sa volonté est toutefois d'intérêt général, puisqu'une FUS ne peut redistribuer une richesse que dans un but d'utilité sociale. Enfin, l'État intervient également pour soutenir ce processus, en assurant par le biais de la surveillance judiciaire que la redistribution respecte la finalité sociale et la volonté du cédant. La redistribution s'applique aux habitantes du territoire qui bénéficieront d'un logement abordable au sein de la FUS.

La FUS permet de sortir du mythe de l'échange marchand comme la seule et plus naturelle manière d'organiser les activités économiques, en montrant qu'on peut satisfaire les besoins en logement autrement que par la stimulation de l'appât du gain. Les échanges entre locataires ou « propriétaires » d'habitation en FUS ne sont plus stimulés par la recherche de profit : puisque la vocation demeure d'offrir des loyers abordables, des mécanismes seront mis en place afin d'assurer cet objectif. Plus question de vouloir vendre au prix le plus élevé de manière spéculative ! Le logement sera redistribué au prochain conformément à sa vocation sociale.

b. Une redistribution juste à bâtir ?

Toutefois, est-ce que la FUS repose sur une redistribution *basée sur la justice sociale* afin de garantir au plus grand nombre l'accès à un logement abordable ? Tout dépend bien sûr de la

manière dont on définit la justice sociale. Voyons ce qu'il en est en fonction d'une théorie de la justice sociale exigeante, mais très répandue aujourd'hui, celle de la militante féministe, philosophe et professeure de sciences politiques au New School for Social Research, Nancy Frazer (Gignac et al., 2024). Il s'agit d'une conception démocratique de la justice sociale. Selon Frazer, la justice suppose que l'on tende vers la plus grande égalité possible en termes de redistribution de richesses et en termes de reconnaissance des besoins de chacun et chacune. Mais, elle exige aussi une parité de participation à la décision politique, qui permet notamment aux personnes victimes d'injustices de contribuer à l'articulation de leurs propres revendications. La parité de participation requiert la réunion complète des conditions économiques (redistribution), culturelles (reconnaissance) et politiques (représentation). Cette grille permet de dépasser l'analyse strictement économique de la justice sociale en termes de redistribution.

La FUS permet la redistribution de logements, qui assure les conditions matérielles pour tendre vers la parité de participation. L'allocation de logement abordable aux personnes dans le besoin permet de réduire les injustices économiques. La FUS permet aussi la reconnaissance des personnes discriminées dans leur recherche de logement si la vocation sociale le souligne : celle-ci peut baser ses critères d'allocation des logements sur des normes relatives au genre, aux conditions économiques ou encore aux handicaps pour parvenir à contrer certaines injustices d'accès au logement. Toutefois, cette allocation de ressource ne s'effectue pas (nécessairement) de manière démocratique. En particulier, les bénéficiaires de cette redistribution n'ont guère de pouvoir de décision en la matière. L'administration de la FUS reste sous l'autorité de la volonté perpétuelle de la constituante et du conseil des fiduciaires, sans donner de pouvoir aux bénéficiaires. Ainsi, si la FUS réencastre le logement dans une institution sociale, celle-ci est plutôt verticale. Même si le conseil de fiduciaires représente en soi une institution sociale qui administre le patrimoine fiduciaire dans l'intérêt des bénéficiaires de la vocation, il reste que cette structure n'exige pas de définir collectivement les règles encadrant son fonctionnement. De plus, la vocation sociale n'est pas choisie de manière démocratique : c'est la constituante qui l'impose, au risque de perpétuer une vocation au détriment des communautés actuelles (Lévesque, entrevue personnelle, 2025). Sans la participation des bénéficiaires, cette volonté peut, au fil du temps, s'éloigner des besoins collectifs réels. Une vocation sociale qui ne correspondrait plus à ces besoins cesserait de faire de l'administration de la FUS une forme d'organisation sociale destinée à y répondre. Son

administration, sans nécessairement adopter des logiques marchandes, fonctionnerait désormais comme une entité autonome, détachée des besoins collectifs.

La flexibilité de la rédaction de l'acte constitutif ainsi que les pistes de solutions pour démocratiser son administration peuvent cependant parvenir à réunir les conditions politiques permettant la participation des bénéficiaires. Cette redistribution n'est donc *a priori* pas nécessairement juste, mais il est tout à fait possible de moduler ce véhicule juridique pour qu'il permette une parité de participation complète afin d'orienter son administration vers la justice sociale. À titre de modèle, la FUS de l'Éco-quartier Louvain a mis en place plusieurs mécanismes démocratiques afin de mieux prendre en compte la vision et les besoins de la communauté. Comme le mentionne la directrice de la FUS Louvain : « [l]a communauté réussit par l'outil de la FUS à se doter d'un projet d'immobilier collectif résidentiel, qui leur laisse la place de s'organiser » (Émond, entrevue personnelle, 2025).

c. La FUS comme base juridique des communs

Finalement, la FUS peut aussi servir de base juridique à l'élaboration de commun, sans que ce ne soit sa raison d'être initiale. Les communs, au sens d'Abraham et de Fourier, sont « des collectifs humains dont les membres souhaitent autoproduire une partie de ce dont ils ont besoin pour vivre, en s'entraïdant et en partageant équitablement les moyens nécessaires pour ce faire, ainsi que les décisions concernant leurs activités communes » (Abraham & Fourier, 2023). Cet idéal type du commun se base sur quatre traits principaux : l'autoproduction, la communalisation, la démocratisation et la coopération. La FUS peut donc favoriser la communalisation des ressources d'un commun, en limitant les rapports d'appropriation permis grâce à sa structure juridique particulière. Les trois autres principes peuvent être atteints par le fonctionnement propre à chaque commun.

Cette vision de la FUS comme une alliée des communs a été partagée dans certains entretiens (Ferland, Lavallée, Durand-Folco, entrevues personnelles, 2025). La FUS représente en effet une forme d'administration patrimoniale particulièrement désignée pour la « gestion de biens communs », dans la mesure où son but d'intérêt général permet d'incarner l'intérêt collectif propre aux biens communs (Emerich, 2022). La vision de la FUS comme un commun peut être envisagée par le fait qu'elle constitue une ressource utilisée pour remplir une mission sociale et que son patrimoine n'appartient plus à personne (Lavallée, entrevue personnelle, 2025). De

plus, la FUS peut être perçue « comme une véritable alternative de commun » puisque son patrimoine peut être protégé à perpétuité, indépendamment des changements de gouvernement, et peut être pris en charge par la communauté (Durand-Folco, entrevue personnelle, 2025). En effet, la forme la plus aboutie du commun réside dans son caractère non appropriable, une caractéristique que la FUS met en œuvre « en permettant une organisation des communs en dehors du schéma propriétaire » (Durand-Folco, entrevue personnelle, 2025 ; Emerich, 2022). Bref, la structure juridique de la FUS a le potentiel de soutenir la communalisation d'un bien collectif, puisqu'elle est « constituée dans un but d'intérêt général » (article 1270 C.c.Q) et qu'elle offre la possibilité d'être prise en charge collectivement.

6.3. Les limites à la démarchandisation du logement via les FUS

Cela dit, l'une des limites majeures de la FUS immobilière en matière de démarchandisation réside dans le fait que *rien n'est jamais vraiment hors marché* dans une économie capitaliste, comme l'ont noté plusieurs interlocuteurs au cours de cette recherche (Cohen-Fournier, Deronne, Gaudreau, entrevues personnelles, 2025). En effet, même si le logement en FUS est protégé de la spéculation, il reste possible de le vendre ou de le transférer dans certaines situations (Cohen-Fournier, entrevue personnelle, 2025). Par ailleurs, tout ce qui est nécessaire à la production et à la consommation du logement est actuellement sur le marché : les matériaux de construction sont achetés sur le marché, la force de travail provient du marché et même les salaires des travailleuses qui administrent la FUS sont calculés en fonction du marché. De ce fait, la conseillère en habitation chez Vivre en Ville, Laura Deronne, soutient que le logement « hors marché, ça n'existe pas. Ou alors, ce n'est plus une société capitaliste » (Deronne, entrevue personnelle, 2025). Finalement, la FUS agit plutôt comme un « bouclier » contre la spéculation immobilière. Mais, l'utilisation du terme hors marché est très discutable. Vivre en Ville, OBNL qui fait de la concertation citoyenne et la promotion de collectivités viables, n'emploie d'ailleurs pas cette notion (Deronne, entrevue personnelle, 2025).

Force est de constater que nous sommes dans un monde capitaliste qui fonctionne non seulement en transformant tout en marchandise, mais selon la dynamique de la valeur qui se valorise (A-M-A'). Le potentiel d'accumulation de capital, autrement dit le potentiel de profit, détermine ce qui est produit. La démarchandisation du logement par le biais des FUS ne permet pas de s'émanciper de ces dynamiques capitalistes : elle crée un petit morceau de terrain

antispéculatif, sans changement structurel à grande échelle. De plus, le financement des FUS dépend largement du financement étatique, d'appui de fonds publics et probablement de prêt bancaire, qui eux sont soumis aux dynamiques de la finance capitaliste mondiale - taux d'intérêt, inflation, exigences bancaires, etc. Dans un monde capitaliste, la FUS est aussi soumise à la financiarisation, la dérèglementation et la mondialisation du logement, comme le secteur privé. Tant et aussi longtemps que toute la chaîne de production du logement en FUS n'est pas elle aussi démarchandisée, n'est pas sortie des logiques spéculatives et de la recherche de profit, il n'y aura pas de démarchandisation réelle. Seule une sortie du système capitaliste et de ses impératifs permettra d'entrevoir une réelle démarchandisation complète.

Cette nécessité de sortir du système capitaliste pour effectuer une réelle démarchandisation du logement apparaît clairement au sujet d'une autre limite du modèle des FUS, soit leur difficulté à agrandir leur parc immobilier, pour en faire un véritable moyen d'enrayer les « crises » du logement actuelles. En réalité, le fait de soustraire le patrimoine fiduciaire des logiques spéculatives, en renonçant à sa valorisation marchande au fil du temps, limite la capacité d'expansion des FUS. Dans le système capitaliste actuel, la valeur d'un immeuble dépend principalement de son flux de trésorerie, c'est-à-dire des revenus qu'il génère. Si cette valeur augmente, le propriétaire de cet immeuble va pouvoir, s'il le souhaite, investir facilement dans la construction ou l'achat d'autres immeubles, notamment en utilisant l'équité de son premier immeuble. Or, on l'a vu, la valeur nette des immeubles placés sous le régime des FUS augmente très lentement, compte tenu notamment du contrôle des loyers et des contraintes légales en cas de revente. Ainsi, en soustrayant des logements à la logique marchande, les FUS se privent du moyen de s'agrandir en mobilisant leur équité et donc de la possibilité de « faire une vraie différence » dans l'accès au logement abordable pour le plus grand nombre. En outre, le développement du patrimoine immobilier des FUS peut aussi être freiné par le fonctionnement du conseil des fiduciaires. Puisque celui-ci est d'abord gardien d'un patrimoine et de sa vocation, il sera peut-être moins enclin à prendre certains risques, notamment financiers, pour agrandir le parc dont il a la responsabilité.

Néanmoins, la FUS contribue aussi à quelque chose de très précieux, soit de permettre de décoloniser nos imaginaires par rapport à la marchandisation actuelle du logement. Grâce à sa vocation sociale, elle a le potentiel de transformer la vision du logement, non plus comme une marchandise, mais comme un droit qui doit être accessible à tous. La FUS immobilière rompt finalement avec l'idée de la propriété inévitablement privée et ouvre le champ des possibles

quant à d'autres formes de propriété qui s'éloignent des logiques spéculatives. Le symbole de la FUS comme une propriété sans propriétaire, d'une certaine manière, demeure fort et permet de mieux s'imaginer la démarchandisation de notre monde. L'introduction de la notion de perpétuité est aussi intéressante afin de transformer notre rapport au temps : établir une structure perpétuelle demande une fine réflexion et peut avoir des impacts conséquents. Elle permet aussi d'imaginer des biens soustraits durablement au marché, sans constituer une rupture révolutionnaire.

Conclusion

Cette recherche avait pour objectif de mieux comprendre les crises répétées du logement au Québec et d'explorer les solutions à celles-ci. L'analyse de la situation a permis de cibler la marchandisation du logement comme l'une des causes profondes de ces crises. Cette marchandisation soumet nos habitations aux dynamiques spéculatives et à la course au profit à tout prix, ce qui ne permet pas à nos sociétés d'offrir à toutes un foyer à un prix décent. Elle n'a rien d'inéluctable. Nous l'avons rappelé au premier chapitre : la marchandisation de la terre et du logement constitue un phénomène relativement récent et initialement très circonscrit dans l'histoire de l'humanité. Comment alors la contrecarrer ?

Dans un premier temps, nous avons tenté de définir les conditions à remplir pour démarchandiser un logement. Avec Marx, nous avons posé qu'un logement démarchandisé voit sa valeur d'usage (habiter le logement) dominer sa valeur d'échange (le logement comme capital). Avec Polanyi, nous avons posé que l'accès au logement ne devait pas être régulé par la seule rencontre entre une offre et une demande sur le marché « libre », mais plutôt en suivant des principes tels que la redistribution, la réciprocité ou l'administration domestique. Dans un second temps, nous avons examiné le véhicule juridique de la FUS comme une stratégie de démarchandisation, susceptible de favoriser l'accès à du logement abordable pour toutes et tous. Des entretiens avec plus d'une vingtaine de personnes gravitant autour des FUS, allant de juristes aux porteurs de projets, tout en passant par le secteur de la finance et du communautaire, ont permis de saisir concrètement les apports et les limites des FUS quant à leur potentiel d'outil de démarchandisation du logement. La richesse de ces comparaisons constitue en partie la force de cette recherche, puisqu'elle offre une perspective nuancée des enjeux et permet la confrontation de différents points de vue en éclairant les tensions entre des objectifs sociaux, des contraintes juridiques ou des exigences financières.

Au terme de ce travail, la réponse à notre question de recherche est nuancée. D'un point de vue marxien, la primauté de la valeur d'usage sur la valeur d'échange est garantie par l'affectation du patrimoine à un but d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique et morale. Cette primauté est inscrite au fondement juridique même de la FUS et est protégée par le conseil de fiduciaires et les pouvoirs du juge. La primauté peut être de plus perpétuelle si elle est inscrite à l'acte constitutif. Autrement dit, dans l'objectif d'assurer l'accès au logement

abordable pour le plus grand nombre, un immeuble transféré dans une FUS devra être administré uniquement dans le but de remplir cette vocation sociale et sera donc à l'abri des logiques spéculatives, à perpétuité si telle est la décision du cédant. Plus il y aura d'immeubles gérés dans le cadre de FUS au Québec, plus l'on bénéficiera d'un outil de protection robuste de l'abordabilité du patrimoine. Il faut toutefois se méfier des modes de financement qui peuvent venir fragiliser la primauté de la valeur d'usage. Les bailleurs de fonds peuvent exiger certaines conditions qui soumettent tout de même la FUS à des pressions de rentabilité (ex. : rendement élevé, courte période de prêt, ratio de liquidité élevé, etc.). Tant que le logement dépend de la finance classique, la valeur d'échange exerce une pression sur l'administration du patrimoine, car le logement doit dorénavant générer un retour financier plutôt que de simplement servir de toit sans impératifs de rentabilité. Malgré tout, la FUS demeure soumise aux impératifs capitalistes.

D'un point de vue polanyien, des logements gérés dans le cadre d'une FUS ne sont pas alloués par l'échange marchand, mais par le principe de redistribution. La cédante va transférer dans la FUS un bien immeuble ou foncier afin que celle-ci s'occupe de la redistribution de cette richesse, dans l'intérêt de la communauté. Dans son principe, ce mode d'allocation est le même que celui qui préside à la distribution de logements HLM par l'État ou par un OBNL. Cependant, l'allocation étatique ou l'allocation par un OBNL obéissent, en principe toujours, à des règles démocratiques. Ce n'est pas nécessairement le cas dans une FUS, ce qui en limite le potentiel dans la perspective de la recherche d'une plus grande justice sociale. Même si sa vocation sociale est noble, la manière d'administrer son patrimoine est verticale, en imposant à jamais la volonté de la cédante au détriment de la participation des bénéficiaires. La priorité va à la poursuite et la pérennisation de sa vocation sociale qui risque de s'éloigner de la satisfaction des besoins collectifs actuels au fil du temps. Sans mécanismes démocratiques, la FUS ne laisse place qu'à un réencastrement partiel qui ne permet pas aux bénéficiaires de disposer d'un pouvoir réel sur la définition de la vocation sociale et sur le fonctionnement de l'administration d'une FUS.

En conclusion, la FUS immobilière ne doit pas être considérée comme une panacée contre la crise du logement, pour au moins deux raisons. D'une part, sa nature juridique en fait un outil puissant pour sortir un patrimoine des logiques spéculatives et contrer sa remarchandisation, mais elle n'est pas en elle-même un moyen d'allouer ce patrimoine de manière démocratique. Pour ce faire, il faut l'associer à d'autres structures dont le fonctionnement est obligatoirement

démocratique, telles que les OBNL ou les coopératives. Ou alors, il faut que le cédant impose une gestion démocratique de la FUS, mais c'est encore sa décision qui prévaut !

D'autre part, la démarchandisation d'un patrimoine versé dans une FUS reste partielle dans le cadre d'une économie capitaliste. Rien n'est complètement hors marché dans cette forme de vie sociale. Le financement du patrimoine immobilier de la FUS, les matériaux, ainsi que le travail, nécessaires à sa construction et à son entretien, sont régulés par l'échange marchand. Il n'y aura de réelle démarchandisation que dans un monde débarrassé du capitalisme. Il reste que la FUS peut contribuer à défaire la conception selon laquelle un logement est d'abord un actif à valoriser. Elle peut aussi favoriser la communalisation de n'importe quel bien et donc rendre inappropriable cette richesse essentielle qu'est une habitation. Ce n'est pas du tout négligeable, notamment dans la perspective d'une transformation sociale reposant sur une stratégie interstitielle, telle que l'a promue Erik Olin Wright (Wright, 2020).

Contributions et limites

Cette recherche a tout d'abord permis de repositionner le débat sur la crise du logement, en soulignant qu'il s'agit plutôt de crises répétées et que les solutions discutées généralement dans l'espace public ne permettent pas de traiter en profondeur le fond du problème, qui est celui de la marchandisation du logement. La marchandisation est au fondement des crises du logement répétées actuelles, car elle transforme l'habitation d'un droit fondamental pour certains en un simple instrument de génération de revenu pour d'autres, accentuant l'exclusion des ménages à faible revenu.

Le deuxième apport de cette recherche est de proposer une exploration en profondeur, si l'on peut dire, d'un véhicule juridique encore peu connu et peu utilisé, mais que certains considèrent comme une solution à la crise du logement. En examinant la FUS immobilière d'un point de vue juridique, financier et administratif, nous avons contribué, nous l'espérons, à une meilleure connaissance de cet outil juridique original qu'offre le Code civil québécois.

Cette exploration a permis de relativiser le potentiel de ce véhicule juridique, non pas comme une solution miracle pour sortir du capitalisme, mais comme un outil robuste permettant de protéger un patrimoine dans un but d'intérêt général. Ses avantages comparés à ceux de l'OBNL ou de la coopérative ne sont pas toujours évidents, en particulier sur le plan de la

gestion démocratique d'un patrimoine immobilier. Contrairement à ce que certains promoteurs de la FUS ont pu suggérer, ce véhicule juridique ne communalise pas forcément le bien qui est placé sous sa protection. Pour cela, il faut que le cédant le précise. Tel est le troisième apport de ce mémoire.

Enfin, même s'il s'agit presque d'une évidence, notre analyse a bien montré les limites de toute tentative de démarchandisation d'un bien en contexte capitaliste. La dynamique de ce mode de production reste dominante. On ne pourra jamais démarchandiser à coup sûr quoi que ce soit sans en terminer avec le capitalisme. Mais, il faut bien commencer quelque part et c'est ce que permet de faire la FUS, aux conditions que nous avons rappelées dans notre discussion finale.

Cette recherche présente par ailleurs certaines limites. Il y a d'abord celles qui tiennent à notre échantillon d'informateurs. Pour mener notre enquête, nous n'avons interrogé que des experts. Notre réflexion aurait certainement bénéficié de discussions avec des locataires vivants dans une FUS. Les interlocutrices et initiatives montréalaises ont de plus été surreprésentées. Or, la réalité rurale est potentiellement différente que celle qui est dépeinte dans cette recherche. Enfin, parmi les spécialistes rencontrés, il manque le point de vue de promoteurs immobiliers et d'investisseurs privés.

En comblant ce dernier manque, nous aurions pu explorer davantage un aspect de la FUS que nous avons quelque peu ignoré dans notre exploration : sa dimension économique. Quel est l'intérêt de placer un patrimoine immobilisé sous ce régime juridique d'un point de vue financier et économique ? Au-delà des avantages fiscaux que procure ce véhicule, y a-t-il d'autres gains à en tirer sur le plan monétaire ? Ces questions sans réponse constituent un autre manque de notre recherche.

Finalement, l'une des limites de notre travail tient au très faible nombre de projets de FUS immobilières en cours au Québec, ce qui réduit la portée de nos conclusions concernant le potentiel des FUS. De plus, les entretiens avec les deux FUS immobilières en développement au Québec aurait pu bénéficier de plus de détails sur le fonctionnement concret de l'administration d'une FUS et non pas uniquement sur les principes de celle-ci. La littérature portant sur les FUS en contexte de logement demeure elle aussi limitée.

Pour la suite du monde

Si la marchandisation du logement est à la source de ses dysfonctionnements et que sa véritable démarchandisation suppose une sortie du système capitaliste, alors les recherches futures gagneraient à explorer d'autres stratégies afin de s'affranchir des impératifs que ce système impose au logement. Au-delà du seul registre juridique, il s'agirait d'examiner quelles stratégies complémentaires - institutionnelles, financières ou politiques - permettraient de s'émanciper des contraintes liées à la valorisation du capital immobilier. Il s'agit ainsi d'ouvrir les perspectives vers d'autres structures, qui, combinées à la FUS, seraient capables de concevoir le logement non plus comme un actif à rentabiliser, mais un commun à protéger.

Bibliographie

Abraham, Y.-M. (2019). *Guérir du mal de l'infini : Produire moins, partager plus, décider ensemble*. Écosociété.

Abraham, Y.-M. & Fourrier, A. (2023). *Mais vous êtes donc communiste? Complément d'enquête sur les communs*. *Recherches sociographiques*, 64(1), 201–227. <https://doi.org/10.7202/1100579ar>

Agence du revenu du Canada. (2018). *Avantages et obligations de l'enregistrement à titre d'organismes de bienfaisance*. Consulté le 26 juin 2025, à l'adresse : <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/organismes-bienfaisance-dons/organismes-bienfaisance/demande-enregistrement-organisme-bienfaisance-donataire-reconnu/presenter-demande-organisme-bienfaisance/decider/avantages-obligations-enregistrement-bienfaisance.html>

Alary, P. (2012). *La subsistance de l'homme : L'économie selon Karl Polanyi*. *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, 12. Consulté le 18 août à l'adresse suivante <https://doi.org/10.4000/regulation.10008>

AMECQ (2025). Une fiducie d'utilité sociale pour l'Écoquartier Louvain. AMECQ. Consulté le 21 décembre 2025 à l'adresse suivante : <https://amecq.ca/2025/10/13/une-fiducie-dutilite-sociale-pour-lecoquartier-louvain/>

August, Martine (2022). *La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

Azam, G. (2007). *La connaissance, une marchandise fictive*. *Revue du MAUSS*, 29(1), 110-126. Consulté le 18 août 2025 à l'adresse suivante <https://doi-org.proxy2.hec.ca/10.3917/rdm.029.0110>.

Balla, S. (2024). *Positionnalité*, Anthropen. Consulté le 26 novembre 2025 à l'adresse suivante : <https://doi.org/10.47854/gea2f270>

Baraquin, N. et Laffitte, J. (2020). *Marx, Karl (1818-1883)*. *Dictionnaire des philosophes* (p. 259-262). Armand Colin. Consultée le 10 juillet à l'adresse <https://shs.cairn.info/dictionnaire-des-philosophes--9782200628444-page-259?lang=fr>.

Barbé, Y. (2025). *KULA*. Universalis. Consulté le 11 décembre 2025 à l'adresse suivante : <https://www.universalis.fr/encyclopedie/kula/>

Barthoulot, T. et Fahmy, M. (2022). *La gouvernance démocratique en économie sociale — Comme vous ne l'avez jamais vue*. Territoires innovants en économie sociale et solidaire.

Billaudot, B. (2021). *Société, économie et civilisation : Vers une seconde modernité écologique*

et solidaire ? Éditions des maisons des sciences de l'homme associées. Consulté en ligne à l'adresse suivante : <https://books.openedition.org/emsha/422>

Bock-Côté, M. (2024). *La crise du logement, l'immigration massive et l'autoritarisme de demain*. Le Journal de Montréal. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://www.journaldemontreal.com/2024/07/03/la-crise-du-logement-limmigration-massive-et-lautoritarisme-de-demain>

Boucher, G. (2025). *Bilan du 1er juillet 2025 : des centaines de personnes âgées sans logement*, Montréal, Observatoire québécois des inégalités.

Bordeleau, S. (2025). *Augmentation des loyers : le nouveau calcul du TAL remplit-il ses promesses?* Radio-canada - Info. Consulté le 24 décembre 2025 à l'adresse suivante : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2215243/nouveau-calcul-tribunal-logement-reactions>

Braudo, S. (2025). *Aliénation / Aliéner – Définition*. Dictionnaire juridique. Consulté le 20 mai 2025, à l'adresse : <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/alienation-aliener.php>

Brissier, N. (2016). *Une brève histoire du trust, du Moyen-Âge anglais au capitalisme américain*. Le petit juriste. Consulté le 12 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://www.lepetitjuriste.fr/breve-histoire-trust-moyen-age-anglais-capitalisme-americain/>

Bureau-Civil, N. (2025). *La résilience et la gouvernance comme techniques de maintenance de la Mégamachine | Une autre critique de la technique*. Polémos. Consulté le 18 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://polemos-decroissance.org/la-resilience-et-la-gouvernance-comme-techniques-de-maintenance-de-la-megamachine-une-autre-critique-de-la-technique/>

CDE (2024, 19 décembre). *La fiducie en habitation abordable de la MRC des Laurentides : son premier projet d'habitation sur la planche à dessin !* LA CDE. <https://cdemrlaurentides.org/la-fiducie-en-habitation-abordable-de-la-mrc-des-laurentides-son-premier-projet-dhabitation-sur-la-planche-a-dessin/>

Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (2025). *EMPHYTÉOSE : Définition de EMPHYTÉOSE*. Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales. Consulté 15 novembre 2025, à l'adresse <https://cnrtl.fr/definition/academie9/Emphyt%C3%A9ose>

Chevallier, M. et Legros, P. (2016). *Gouvernance des entreprises d'économie sociale : un regard au-delà d'une banalisation évidente*. Sciences & Actions Sociales, 4(2), 68-88. <https://doi.org/10.3917/sas.004.0068>.

Chochoy, N. (2015). *Karl Polanyi et l'encastrement politique de l'économie : pour une analyse systémique des rapports changeants entre économie et société*. Revue Française de Socio-Économie, 15(1), 153-173. <https://doi-org.proxy2.hec.ca/10.3917/rfse.015.0153>.

Clip – Réseau de lieux en propriété d’usage (2025). *Qu’est-ce que le Clip ?* Clip – Réseau de lieux en propriété d’usage. Consulté 1 octobre 2025, à l’adresse <https://clip.ouvaton.org/quest-ce-que-le-clip/>

Code civil du Québec (1991). *CCQ-1991*. Articles 1260 à 1298 (Fiducie) et 1299 à 1370 (Administration du bien d’autrui). <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/CCQ-1991>

Code civil du Québec. *RLRQ, c. CCQ-1991*. Consulté le 8 mai 2025, à l’adresse : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/ccq-1991>

Colpron, S. (2025). *Dossier : Régions touristiques | Logement en crise, solutions en marche (2 articles)*. La Presse. Consulté le 13 décembre à l’adresse suivante : <https://www.lapresse.ca/actualites/regions-touristiques/logement-en-crise-solutions-en-marche/2025-08-09/mrc-des-laurentides/une-fiducie-pour-protger-le-logement-abordable.php>

Corriveau, J. (7 septembre 2023). *Les villes à la recherche de nouvelles sources de revenus*. Le Devoir. Consulté à l’adresse suivante : <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/797554/quebec-villes-recherche-nouvelles-sources-revenus>

CQCH. (2025). *Les coopératives d’habitation – Guide pratique de gestion des coopératives d’habitation*. Consulté 8 septembre 2025, à l’adresse <https://guide.cooperativehabitation.coop/chapitres/les-cooperatives-dhabitation/>

Craipeau, S., & Metzger, J.-L. (2007). *Pour une sociologie critique de la gestion*. Recherches sociologiques et anthropologiques, 38(1), 145-162. <https://doi.org/10.4000/ras.523>

Cwiek, S. (2014). *The Middle Class Took Off 100 Years Ago ... Thanks To Henry Ford?* NPR. Consulté le 02 janvier 2026 à l’adresse suivante <https://www.npr.org/2014/01/27/267145552/the-middle-class-took-off-100-years-ago-thanks-to-henry-ford>

Davis, J. E. (2014). *Manuel d’antispéculation immobilière : Une introduction aux fiducies foncières communautaires*. Montréal : Écosociété.

Deneault, A. (2013). « Gouvernance » *Le management totalitaire*. Montréal : Lux Éditeur.

Deshais, T. (2024). *Faubourg Mena’Sen : Sherbrooke appuie les locataires dans leurs démarches judiciaires*. Radio-Canada. Consulté le 20 mai 2025, à l’adresse : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2121100/faubourg-menasen-sherbrooke-resolution-proces-locataires-beaudin>

Dictionnaire de droit québécois et canadien (2025). Consulté le 9 mai 2025, à l’adresse : <https://dictionnaires.caij.qc.ca>

Dictionnaire de l'Académie française (2025). *Dé-*. Dictionnaire de l'Académie française | 9e édition. Consulté 1 octobre 2025, à l'adresse <http://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9D0140>

Dictionnaire de l'Académie française (2025). *Gestion*. Dictionnaire de l'Académie française | 9e édition. Consulté 18 novembre 2025, à l'adresse <https://www.dictionnaire-academie.fr/article/A9G0664>

Dupuis, F. (2016). *La « marchandisation » croissante du monde : Analyse historique et critique d'un slogan*. Esprit, Décembre(12), 107-116. Consulté le 18 août 2025 à l'adresse suivante <https://doi-org.proxy2.hec.ca/10.3917/espri.1612.0107>.

Écoquartier Louvain (2025). *Écoquartier Louvain*. Consulté le 6 mai 2025, à l'adresse : <https://ecoquartierlouvain.ca/>

Éducaloi (2024). *OSBL : Que contiennent les règlements généraux ?* Consulté le 19 mai 2025, à l'adresse : <https://educaloi.qc.ca/publications/osbl-que-contiennent-les-reglements-generaux/>

Éducaloi (2024). *OSBL : Les règlements généraux, c'est quoi ?* Consulté le 19 mai 2025, à l'adresse : <https://educaloi.qc.ca/capsules/osbl-reglements-generaux/>

Emerich, Y. (2022). *Les communs en droit privé : à la confluence de l'inappropriable, de la propriété collective et de la technique fiduciaire*. Revue de droit d'Ottawa. Consulté le 25 novembre 2022 à l'adresse suivante : <https://rdo-olr.org/les-communs-en-droit-prive-a-la-confluence-de-linappropriable-de-la-propriete-collective-et-de-la-technique-fiduciaire/>

Faburel, G. (2018). *Les métropoles barbares : Démondialiser la ville, désurbaniser la terre*. Le Passager clandestin.

Fairlie, Simon (2009). « A Short History of Enclosure in Britain », *The Land Magazine*, no 7 summer.

FHCQ (2025). *Qu'est-ce que l'équité?* Fédération de l'habitation coopérative du Québec. Consulté le 8 septembre 2025 à l'adresse <https://fhcq.coop/fr/plancher-equite#:~:text=En%20immobilier%2C%20l'%C3%A9quit%C3%A9%20est,le%20remboursement%20de%20l'hypoth%C3%A8que>.

FHCQ (2025). *L'habitation coopérative*. Fédération de l'habitation coopérative du Québec. Consulté 12 décembre 2025, à l'adresse <https://fhcq.coop/fr/habitation-cooperative>

FHCQ (2025). *Plancher métamorphose le financement*. FHCQ. Consulté le 20 septembre 2025, à l'adresse <https://fhcq.coop/fr/plancher>

Fiducie du Chantier de l'économie sociale (2022). *24 M\$ pour le développement et la pérennité du patrimoine immobilier collectif du Technopôle Angus*. Fiducie du Chantier de l'économie

sociale. Consulté 3 janvier 2026, à l'adresse <https://fiducieduchantier.qc.ca/24-m-pour-le-developpement-et-la-perennite-du-patrimoine-immobilier-collectif-du-technopole-angus/>

Fillion, G. (2024). *Immigration et crise du logement : Des nuances s'imposent*. Radio-Canada. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2046130/immigration-crise-logement-demographie-croissance>

Fonds Immosocial Québec. (2025). *Capital patient*. Fonds Immosocial Québec. Consulté 17 septembre 2025, à l'adresse <https://fondsimmosocialquebec.ca/capital-patient/>

FTQ (2025). *À propos du Fonds*. Fond de solidarité FTQ. Consulté 17 septembre 2025, à l'adresse <https://www.fondsftq.com/fr-ca/a-propos>

FRAPRU (2020). *Des changements législatifs insuffisants pour que la relance permette d'atténuer les graves conséquences de la crise du logement*. FRAPRU.

FRAPRU (2025). *Je veux un logement social*. FRAPRU. Consulté 12 décembre 2025, à l'adresse <https://www.frapru.qc.ca/je-veux-un-logement-social/>

FRAPRU (2024). *Mettre les bouchées doubles : faire progresser la part du logement social au Québec*. FRAPRU.

Gama Sá Jeanine (2008). *Le trust : de la protection patrimoniale au Moyen Âge à la protection internationale de l'environnement au XXI^e siècle*. Revue Québécoise de droit international, volume 21-1, 2008. pp. 97-148.

Gaudreau, L. (2020). *Le promoteur, la banque et le rentier : Fondements et évolution du logement capitaliste*. Montréal : Lux Éditeur.

Gaudreau, L. & Héon Cliché, C. (2024). *Les grands gagnants de la crise du logement – IRIS*. IRIS. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Note_logement_2024-revissee.pdf

Gaudreau Louis, Fauveaud Gabriel et Houle Marc-André (2021). *L'immobilier, moteur de la ville néolibérale*. Promotion résidentielle et production urbaine à Montréal, Montréal, Collectif de recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH), 123 p., disponible en ligne sur <http://crach.ca>

Gignac, C., Autin, G. & Tello-Rozas, S. (2024). *La théorie de la justice sociale de Nancy Fraser*. Incubateur universitaire Paroles d'excluEs. Consulté le 22 décembre à l'adresse suivante : [Fiche JS 2024](#)

Gouvernement du Canada (2025). *Rapport annuel au Parlement sur l'immigration, 2025*. Gouvernement du Canada. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/organisation/publications-guides/rapport-annuel-parlement-immigration-2025.html#temporaire>

Gouvernement du Québec (2025). *À propos de l'immatriculation d'une entreprise*. Consulté le 16 mai 2025, à l'adresse : <https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/demarrer-entreprise/immatriculer-constituer-entreprise/immatriculation-entreprise/a-propos>

Gouvernement du Québec (2022). *Adoption du projet de loi 37 : Des gains importants pour les locataires, les aînés et les municipalités*. Consulté le 20 mai 2025, à l'adresse : <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/adoption-du-projet-de-loi-37-des-gains-importants-pour-les-locataires-les-aines-et-les-municipalites-41214>

Gouvernement du Québec (2025). *À qui appartiennent les biens d'une coopérative?* Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie. Consulté le 12 décembre 2025, à l'adresse suivante : <https://www.economie.gouv.qc.ca/bibliotheques/aperçu/info-coop/modele-cooperatif/a-qui-appartiennent-les-biens-dune-cooperative>

Gosselin, F. (2024). *Les investisseurs immobiliers sont-ils la cause de la crise du logement?* Le journal de Montréal. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://www.journaldemontreal.com/2024/08/16/les-investisseurs-immobiliers-sont-ils-la-cause-de-la-crise-du-logement>

Grelley, P. (2019). *Karl Polanyi : une vision humaniste de l'économie*. Informations sociales, 199(1), 37-37. <https://doi.org/10.3917/inso.199.0037>.

Haddad, É. (2016). 1. De la terre au sang : L'héritage de la noblesse (xvie-xviii^e siècle). In Léguer, hériter (p. 19-32). La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.dube.2016.01.0019>

Harloe, M. (1982). *Towards the decommodification of housing? A comment on Council House Sales*. Critical Social Policy, vol. 4, n° 2, p. 39-42.

Harribey, J.-M. (2003). *La marchandise selon Marx*. Paris : Mille et une nuits.

Hébert-Bernier, F. (2025). *Le salaire minimum ne suit toujours pas le coût des loyers au Canada*. Pivot. Consulté le 10 décembre 2025 à l'adresse suivante : <https://pivot.quebec/2025/09/09/le-salaire-minimum-ne-suit-toujours-pas-le-cout-des-loyers-au-canada/>

HocheLab. (2025). *HocheLab*. Consulté le 10 septembre 2025, à l'adresse <https://hochelab.ca/%C3%A0-propos>

Hurteau, P. (2017). *Des loyers toujours en hausse*. IRIS. Consulté le 10 décembre 2025 à l'adresse suivante : https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Fiche_Logement_WEB.pdf

IMF (2022). *Global Housing Watch*. House price-to-income ratio around the world. International Monetary Fund. Consulté le 16 juillet 2025, à l'adresse <https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>

INRS. (2021). *L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes*. Institut national de la recherche scientifique. Consulté le 22 novembre 2025 à l'adresse suivante https://espace.inrs.ca/id/eprint/12118/1/InsecuriteResidentielle_Leloup_2021.pdf

Institut de la statistique du Québec. (2021). *Abordabilité du logement*. Institut de la statistique du Québec. Consulté le 10 décembre 2025, à l'adresse <https://statistique.quebec.ca/vitrine/vieillesse/themes/conditions-vie-materielles/abordabilite-logement>

Investopedia (2025). *Free Enterprise : Definition, How It Works, Origins, and Example*. Investopedia. Consulté le 12 novembre 2025, à l'adresse https://www.investopedia.com/terms/f/free_enterprise.asp

IRIS (2025). *Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : Analyse des limites de ses effets*. Institut de recherche et d'informations socioéconomiques. Consulté le 17 novembre 2025, à l'adresse <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-filtrage/>

Joly, C. (2016). *Les activités d'investissement de la Caisse dans les fonds spéculatifs après la crise de 2008 : vers l'utilisation des transactions à haute fréquence ?* Hanin (dir), op cit., p. 119-151.

Jones, R. P. (2024). *Toronto mayor's executive committee endorses 10% speculation tax on foreign home buyers*. CBC News. Consulté le 11 novembre 2025 à l'adresse suivante : <https://www.cbc.ca/news/canada/toronto/executive-committee-foreign-homebuyers-tax-1.7098946>

Lafond, P.-C. (2017). *Précis du droit des biens* (2e éd.). Montréal : Éditions Thémis.

Larousse, É. (2025). *Définitions : Marchandise*. Dictionnaire de français Larousse. Consulté le 8 juillet 2025 à l'adresse <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/marchandise/49382>

Lazier, Kate. (2023). *Comprendre les fonds de dotation : donner encore et encore*. CIBC. Consulté le 26 juin 2025, à l'adresse : https://www.cibc.com/content/dam/personal_banking/advice_centre/tax-savings/understanding-endowments-fr.pdf

Lecavalier, C. (24 avril 2024). *Des logements abordables de plus en plus chers à construire*. La Presse. Consulté à l'adresse suivante <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-04-24/des-logements-abordables-de-plus-en-plus-chers-a-construire.php>

Leloup, F., Moyart, L. et Pecqueur, B. (2005). *La gouvernance territoriale comme nouveau mode de coordination territoriale?* Géographie, économie, société.

Loi sur les compagnies, L.R.Q., c. C-38. [Texte législatif]

Madden, D., & Marcuse, P. (2024). *Défendre le logement : Nos foyers, leurs profits* (Préface de M. Ancelovici; trad. J. Besse). Montréal : Écosociété.

Maucourant, J., & Plociniczak, S. (2011). *Penser l'institution et le marché avec Karl Polanyi*. Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs, 10. Consulté le 11 novembre à l'adresse suivante <https://doi.org/10.4000/regulation.9439>

Marchand, M. (2019). *Les fiducies d'utilité sociale : Synthèse de connaissances*. Montréal : TIESS.

Marchand, M. (2021). *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*. Montréal : TIESS.

Martin, M. (2025). *L'Action en Reddition de Comptes : Fondements, Procédure et Enjeux Contemporains*. Mon aide juridique. Consulté le 24 novembre 2025 à l'adresse suivante : <https://www.monaidejuridique.fr/laction-en-reddition-de-comptes-fondements-procedure-et-enjeux-contemporains/>

Marx, K. (2016). *Le Capital : Critique de l'économie politique. Livre I : Le procès de production du capital* (trad. J. Roy, éd. M. Rubel). Paris : Éditions sociales.

Mills, C., Durand, D. (2024). *Karl Polanyi : « réencastrer » l'économie et les sciences sociales*. Économie et politique. Consulté le 19 novembre à l'adresse suivante : <https://www.economie-et-politique.org/2024/07/17/karl-polanyi-reencastrer-leconomie-et-les-sciences-sociales/>

MRC des Laurentides (2024, 3 avril). *Communiqué : La MRC des Laurentides mobilisée pour déployer une offre de logement abordable aux employés et étudiants du territoire*. <https://mrclaurentides.qc.ca/communiquer-fiducie-logement-abordable/>

MRC des Laurentides (2023, 21 juillet). *Communiqué : Une fiducie pour l'accessibilité au logement des travailleurs se constitue dans la MRC des Laurentides*. <https://mrclaurentides.qc.ca/communiquer-une-fiducie-pour-laccessibilite-au-logement-des-travailleurs-se-constitue-dans-la-mrc-des-laurentides/>

Norel, P. (2012). *À propos de : La Grande Transformation*. Dans P. Norel et L. Testot Une histoire du monde global (p. 217-222). Éditions Sciences Humaines. <https://doi.org/10.3917/sh.testo.2012.01.0217>.

Normand, Sylvio. (2026). *Introduction au droit des biens*, chapitre 14 - La fiducie, chapitre 15 – L'administration du bien d'autrui, 4e édition, Montréal, Wilson & Lafleur.

Office québécois de la langue française (2025). *Droit réel*. Consulté 6 juin 2025, à l'adresse <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/2077904/droit-reel>

Paquette, J. (2007). *Du mouvement fabien à la gouvernance en réseau : Les trois temps d'une administration publique engagée*. Pyramides. Revue du Centre d'études et de recherches en administration publique, 13, 107-124.

Pavic, A. C., Clémence. (2025). *La hausse recommandée des loyers est de 5,9% pour 2025, un record*. Le Devoir. Consulté le 17 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://www.ledevoir.com/economie/834826/forte-hausse-loyers-vue>

Pistor, K. (2023). *Le code du capital : Comment la loi crée la richesse capitaliste et les inégalités* (Trad. de Code of capital). Seuil.

Plouffe, M. (2024). *Le Technopôle Angus: D'une friche industrielle à un écoquartier mixte exemplaire*. Observatoire Ivanhoé Cambridge. Consulté le 5 septembre 2025 à l'adresse <https://observatoire-ivanhoe-cambridge.umontreal.ca/wp-content/uploads/2024/11/technopoloe-angus-marianne-plouffe.pdf>

Polanyi, K. (1983). *La grande transformation: Aux origines politiques et économiques de notre temps* (C. Malamoud, Trad.). Gallimard. (Ouvrage original publié en 1944)

Polanyi et Arensberg (1975). *Les systèmes économiques dans l'histoire et dans la théorie*. Librairie Larousse, p. 242.

Postel, N. (2022). *Penser les bouleversements du monde à partir de Karl Polanyi*. Revue Française de Socio-Économie, 28(1), 19-27. <https://doi.org/10.3917/rfse.028.0019>

Postel, N., & Sobel, R. (2010). *Le concept de « marchandise fictive », pierre angulaire de l'institutionnalisme de Karl Polanyi?* Revue de philosophie économique, 11(2), 3-35. <https://doi.org/10.3917/rpec.112.0003>

Prêteur privé en immobilier. (7 juillet 2025). *L'équité sur une propriété expliquée*. Prêteur privé en immobilier. Consulté à l'adresse suivant <https://www.preteurimmobilierprive.ca/lequite-sur-une-proprieete-expliquee/>

Radio-Canada. (2023). *La construction de nouveaux logements au ralenti malgré la crise du logement pancanadienne*. Radio-Canada. Consulté le 22 novembre 2025 à l'adresse suivante <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2016243/mise-en-chantier-logement-immobilier>

Radio-Canada (2024). *Le projet de loi 31 sur le logement est finalement adopté*. Radio-Canada, Consulté le 21 juillet 2023 à l'adresse <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2051012/projet-loi-crise-logement-quebec>

RCLALQ (2024). *Les loyers explosent, un contrôle s'impose!* Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Consulté 10 décembre 2025, à l'adresse <https://rclalq.qc.ca/campagne/loyers-explosent/>

RCLALQ (2025). *Protéger les locataires, pas les profits : Le 2e projet de règlement modifiant le Règlement sur les critères de fixation de loyer, encore une réforme à l'envers*. Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec. Consulté le 11 novembre à l'adresse suivante : <https://rclalq.qc.ca/wp-content/uploads/2025/10/Memoire-2e-projet-reglement-fixation-des-loyers-oct-2025.pdf>

Registre des entreprises (2025). *État de renseignements d'une personne morale – UTILE Papineau*. Consulté le 19 mai 2025, à l'adresse : <https://www.registreentreprises.gouv.qc.ca>

Registre des entreprises (2025). *État de renseignements d'un groupement de personnes – Fiducie foncière Angus*. Consulté le 19 mai 2025, à l'adresse : <https://www.registreentreprises.gouv.qc.ca>

Réseau canadien des fiducies foncières communautaires (2025). *Fiducies foncières communautaires : Questions fréquemment posées*. Consulté le 8 mai 2025, à l'adresse : <https://www.communityland.ca/faqs/>

Réseau québécois en innovation sociale (s.d). *Bailleurs de fonds*, Réseau québécois en innovation sociale. Récupéré le 1 juillet 2025, à l'adresse <https://www.rqis.org/glossary/bailleurs-de-fonds/>

Schofield, P. (2009). *Conversion of rents in kind and in labour into cash in eastern England (c. 1050–c. 1300)*. In L. Feller (Éd.), *Calculs et rationalités dans la seigneurie médiévale : Les conversions de redevances entre XIe et XVe siècles* (p. 55-71). Éditions de la Sorbonne. Consulté le 10 décembre 2025 à l'adresse suivante : <https://doi.org/10.4000/books.psorbonne.11375>

Servet, J.-M. (2007). *Le principe de réciprocité chez Karl Polanyi, contribution à une définition de l'économie solidaire*. *Revue Tiers Monde*, 190(2), 255-273. <https://doi.org/10.3917/rtm.190.0255>.

Service de l'habitation de la Ville de Montréal (2024). *Chantier Montréal abordable : pour une ville abordable et résiliente*. Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Consulté le 21 juillet 2025 à l'adresse <https://montreal.ca/articles/chantier-montreal-abordable-pour-des-logements-cout-accessible-34118>

Société d'habitation du Québec (Juin 2023). *Guide des réserves*, Société d'habitation du Québec. Consulté le 1er juin 2025 à l'adresse : <https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/Guide-Reserves.pdf>

Société d'habitation du Québec. (2025). *AccèsLogis Québec*. Société d'habitation du Québec. Consulté 11 septembre 2025, à l'adresse <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis-quebec>

Société d'habitation du Québec. (2025). *Programme d'habitation abordable Québec*. Société d'habitation du Québec. Consulté 11 septembre 2025, à l'adresse <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-dhabitation-abordable-quebec>

Société d'habitation du Québec. (2025). *Programme HLM*. Société d'habitation du Québec. Consulté 14 novembre 2025, à l'adresse <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme-hlm>

Statista (2024). *House-price-to-income ratio in selected countries*. Statista. Consulté 16 juillet 2025, à l'adresse <https://www.statista.com/statistics/237529/price-to-income-ratio-of-housing-worldwide/>

Stengers, Isabelle (2006). *La Vierge et le Neutrino*. Paris. Édition Les Empêcheurs de penser en rond, n1p7.

Stikeman Elliott (2010). *La création de propriété superficielle comme mode d'acquisition*. Consulté le 13 mai 2025, à l'adresse : <https://stikeman.com/fr-ca/savoir/droit-immobilier-municipal/la-creation-de-propriete-superficielle-comme-mode-d-acquisition>

TD (2025). *Prêts hypothécaires 101 – Tout ce que vous avez toujours voulu savoir sur les prêts hypothécaires (ou presque)*, TD. Récupéré le 2 juin 2025 à l'adresse : <https://www.td.com/ca/fr/services-bancaires-personnels/conseils/emprunts/prets-hypothecaires-101#:~:text=Un%20pr%C3%AAt%20hypoth%C3%A9caire%20est%20un%20pr%C3%AAt%20unique%20dont%20le%20montant,au%20capital%20et%20aux%20int%C3%A9r%C3%AAts.>

Testart, A. [2001], « Echange marchand, échange non marchand », *Revue Française de Sociologie*, 42-4, p.719-748.

Tison, M. (2021, juillet 25). *Fonds de dotation : Créer sa propre petite fondation ? Facile !* La Presse. Récupéré le 7 novembre 2025 à l'adresse <https://www.lapresse.ca/affaires/2021-07-25/fonds-de-dotation/creer-sa-propre-petite-fondation-facile.php>

TIESS & Solidarité Ahuntsic (2024). *Émergence d'une fiducie d'utilité sociale à Ahuntsic-Cartierville*. Montréal : TIESS.

TIESS. (2017). *Guide d'émission pour les entreprises d'économie sociale*. Montréal : TIESS.

TIESS (2024). *Faire le design de sa gouvernance démocratique : Guide pratique*. Montréal : TIESS.

Université de Sherbrooke (2025). *Économie de marché | Perspective Monde : Outil pédagogique des grandes tendances mondiales depuis 1945*. Université de Sherbrooke. Consulté 16 juillet 2025, à l'adresse <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMDictionnaire/1551>

Vachon, Mathieu (réal.) (2025). « Le dernier flip : démarchandiser l'immobilier » [documentaire], Canada, Téléfiction Productions Inc. (prod.).

Wright, E. O. (2020). *Utopies réelles*. La Découverte.

Annexe 1

Guide d'entretien

Premiers contacts

- Se présenter, soi-même et le répondant
- Faire connaissance
- Présenter la recherche (problématique, objectif)
 - *Mieux comprendre pourquoi les FUS restent marginales au Québec*
- Souligner la valeur de la contribution du répondant
- Annoncer le déroulement de l'étude, temps approximatif
 - *Votre définition des FUS, votre opinion à leurs égards, les obstacles à leur diffusion et les stratégies pour surmonter ceux-ci*
- Obtenir le consentement à enregistrer (formulaire écrit)
- Être à l'écoute des questions, réticences, objection du répondant

[Thème 1 : Définition des FUS]

Phrase d'entame : Comment définissez-vous les fiducies d'utilité sociale?

- Depuis combien de temps connaissez-vous les fiducies d'utilité sociale?
- Comment avez-vous été amené à vous intéresser à ce sujet?
- Qui ou quoi vous a amené à connaître les FUS?
- Quelles sont les spécificités du modèle?
- Qu'est-ce qui distingue les FUS des autres modèles de logement abordable?

[Thème 2 : Opinion sur les FUS]

Question introductive : Quelle est votre opinion générale sur ce modèle?

- Quels sont les principaux avantages des FUS?
- Quels seraient maintenant les principaux inconvénients du modèle FUS?
- Quels désavantages du modèle des FUS pourraient décourager une adoption plus large de celui-ci au Québec?
- Avez-vous observé des exemples réussis au Québec ou ailleurs?
 - (Relance *si ailleurs*) Pensez-vous que ces réussites sont transposables dans un contexte québécois?

[Thème 3 : Obstacles à la diffusion]

Question introductive : Quels sont les principaux obstacles à la diffusion du modèle des FUS au Québec?

- Voyez-vous d'autres défis qui freinent la mise en œuvre des FUS au Québec?
- Y a-t-il des blocages spécifiques à certaines étapes de la mise en œuvre d'une FUS?
- Quelles difficultés pratiques ou structurelles limitent leur réalisation ici?
- Quelles sont, selon vous, les barrières politiques qui freinent leur adoption?
 - ...les barrières financières?
 - ...les barrières légales?
 - ...les barrières sociales?
 - Quelle est la principale barrière qui empêche le développement des FUS?
- Si vous connaissez le modèle des FFC, pourquoi ce modèle est plus présent aux États-Unis qu'au Québec selon vous?
- Qu'est-ce qui explique, selon vous, la faible adoption des FUS comparée à d'autres modèles de logement abordable au Québec?
- Y a-t-il des groupes ou secteurs spécifiques qui, selon vous, s'opposeraient à ce modèle?

Pourquoi?

[Thème 4 : Stratégies pour surmonter ces obstacles]

Question introductive : Quelles stratégies pourraient être mises en place pour surmonter les obstacles mentionnés?

- Quelles mesures pourraient aider les FUS à surmonter... (*nommer les obstacles soulignés par la personne interrogée lors de l'entretien*)?
- Quels acteurs ou groupes auraient un rôle à jouer dans l'implantation de ces stratégies?
- Existe-t-il des incitatifs ou des conditions qui pourraient encourager le développement de ses stratégies?
 - ... qui pourraient encourager l'implication de ces acteurs?
 - Comment ces conditions de succès pourraient-elles être mises en œuvre concrètement dans le contexte québécois?
- Quels partenariats pourraient être stratégiques pour la mise en place de plus de FUS?
- Comment procéder concrètement pour rendre le modèle des FUS moins marginal?
- **Pour finir** : Que pensez-vous de ce modèle en tant que solution à la crise du logement actuelle au Québec?

Conclure

- Avez-vous des suggestions de personnes ou d'organisations que je devrais contacter pour approfondir ma recherche?

Y a-t-il autre chose que vous souhaiteriez ajouter? Remerciements!